

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年 5 月26日
【計算期間】	第16期 （自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日）
【発行者名】	オリックス不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 小野 義夫
【本店の所在の場所】	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
【事務連絡者氏名】	オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役執行役員 並木 寿夫
【連絡場所】	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
【電話番号】	03-3435-3285（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

回次		第 7 期	第 8 期	第 9 期	第10期	第11期
決算年月		平成17年 8 月	平成18年 2 月	平成18年 8 月	平成19年 2 月	平成19年 8 月
営業収益	百万円	7,373	8,130	8,894	8,477	9,161
（うち賃貸事業収益）	百万円	(7,163)	(7,145)	(7,932)	(8,238)	(9,161)
営業費用	百万円	3,942	4,114	4,623	4,612	5,033
（うち賃貸事業費用）	百万円	(3,336)	(3,448)	(3,958)	(3,896)	(4,304)
営業利益	百万円	3,431	4,016	4,271	3,865	4,127
経常利益	百万円	2,883	3,445	3,666	3,205	3,285
当期純利益	百万円	2,882	3,442	3,664	3,346	3,284
出資総額	百万円	85,821	120,860	120,860	120,860	120,860
発行済投資口総数 (a)	口	175,372	225,372	225,372	225,372	225,372
純資産額 (b)	百万円	88,703	124,302	124,525	124,207	124,144
総資産額 (c)	百万円	197,039	193,898	216,458	225,361	253,135
1口当たり純資産額 (b) / (a)	円	505,805	551,545	552,533	551,121	550,843
1口当たり当期純利益 (注) 2 .	円	16,437	15,568	16,261	14,850	14,572
分配総額 (d)	百万円	2,882	3,442	3,664	3,346	3,284
1口当たり分配金額 (d) / (a)	円	16,437	15,274	16,261	14,850	14,572
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(16,437)	(15,274)	(16,261)	(14,850)	(14,572)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率 (b) / (c)	%	45.0	64.1	57.5	55.1	49.0
自己資本利益率 (注) 2 .	%	3.3(6.5)	3.2(6.5)	2.9(5.9)	2.7(5.4)	2.6(5.3)
〔その他参考情報〕						
総資産経常利益率 (注) 2 .	%	1.6(3.1)	1.8(3.5)	1.8(3.6)	1.5(2.9)	1.4(2.7)
配当性向 (注) 2 .	%	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数 (注) 3 .	件	47	39	41	40	44
期末テナント数 (注) 4 .	件	299	319	299	294	336
期末総賃貸可能面積	m ²	215,026.73	208,932.51	243,848.24	246,153.68	265,574.15
期末稼働率 (注) 5 .	%	95.2	95.7	96.5	98.3	98.3
当期減価償却費	百万円	1,112	1,185	1,352	1,420	1,583
当期資本的支出額	百万円	715	484	650	124	194
賃貸NOI (Net Operating Income) (注) 2 .	百万円	4,939	4,883	5,326	5,762	6,440

回次		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月		平成20年 2月	平成20年 8月	平成21年 2月	平成21年 8月	平成22年 2月
営業収益	百万円	9,974	10,052	10,522	11,465	9,790
（うち賃貸事業収益）	百万円	(9,500)	(10,052)	(10,333)	(10,324)	(9,790)
営業費用	百万円	5,048	5,338	5,482	5,626	5,287
（うち賃貸事業費用）	百万円	(4,240)	(4,506)	(4,577)	(4,716)	(4,403)
営業利益	百万円	4,925	4,713	5,039	5,838	4,502
経常利益	百万円	4,060	3,819	4,017	4,762	3,345
当期純利益	百万円	4,084	3,818	4,016	4,761	3,344
出資総額	百万円	137,814	137,814	137,814	137,814	137,814
発行済投資口総数	(a) 口	251,622	251,622	251,622	251,622	251,622
純資産額	(b) 百万円	141,898	141,632	141,830	142,575	141,158
総資産額	(c) 百万円	248,759	280,410	286,282	287,727	297,278
1口当たり純資産額	(b) / (a) 円	563,936	562,878	563,666	566,625	560,993
1口当たり当期純利益	(注) 2. 円	16,558	15,174	15,962	18,922	13,290
分配総額	(d) 百万円	4,084	3,818	4,016	4,761	3,344
1口当たり分配金額	(d) / (a) 円	16,233	15,174	15,963	18,922	13,290
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(16,233)	(15,174)	(15,963)	(18,922)	(13,290)
（うち1口当たり利益超過分配金額）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率	(b) / (c) %	57.0	50.5	49.5	49.6	47.5
自己資本利益率	(注) 2. %	3.1(6.1)	2.7(5.4)	2.8(5.7)	3.3(6.7)	2.4(4.7)
〔その他参考情報〕						
総資産経常利益率	(注) 2. %	1.6(3.2)	1.4(2.9)	1.4(2.8)	1.7(3.3)	1.1(2.3)
配当性向	(注) 2. %	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(注) 3. 件	43	47	48	49	49
期末テナント数	(注) 4. 件	318	323	325	327	333
期末総賃貸可能面積	m ²	262,368.47	307,718.35	338,941.96	337,728.38	337,673.98
期末稼働率	(注) 5. %	97.8	97.7	97.4	96.1	96.6
当期減価償却費	百万円	1,639	1,773	1,874	1,910	1,896
当期資本的支出額	百万円	43	159	69	272	82
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注) 2. 百万円	6,899	7,319	7,705	7,592	7,357

（注）１．営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

（注）２．記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、月数により年換算した数値を（ ）内に併記しております。

1口当たり当期純利益	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金額 / 1口当たり当期純利益 ただし、第14期以前については次の算定式に拠ります。分配総額 / 当期純利益
賃貸NOI	当期賃貸営業利益（賃貸事業収益 - 賃貸事業費用）+ 当期減価償却費

- (注) 3. 投資物件数は、社会通念上建物として一体と認められる単位で記載しております。
- (注) 4. テナント数は、建物毎に延べテナント賃貸先数を記載しております。なお、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供される旨を約した契約（マスターリース契約）における賃借人兼転貸人が、エンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合があります。この賃借人兼転貸人はテナント数の算出に際してテナント1社と数えております。
- (注) 5. 稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しております。
- (注) 6. 上記表中、記載未満の数値につき原則として、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。ただし、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益は四捨五入、配当性向については小数点第1位未満を切捨てによりそれぞれ記載しております。
- (注) 7. 第9期以降において、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。
- (注) 8. 賃貸事業収益及び賃貸事業費用には、リース売上高及びリース売上原価をそれぞれ含み、賃貸NOIの算定においては、リース売上原価を当期賃貸営業利益に足し戻しております。
- (注) 9. テナント数、総賃貸可能面積及び稼働率は、リース投資資産に計上している物件に係る数値を含めて算定しております。

事業の状況

(イ) 業績等の概要

(a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月、第8期期初の平成17年9月及び同年10月、そして第12期期初の平成19年10月に公募若しくは第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成22年2月28日現在の発行済投資口の総数は251,622口となっております。

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所（オフィス）を用途とする不動産に投資するとともに、物流施設・商業施設・ホテルを含むその他用途の不動産にも投資しており、いわゆる総合型の不動産投資法人（REIT）を標榜しております。

(b) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人では、当面のポートフォリオ構築方針において、事務所（オフィス）を用途とする運用不動産への投資比率が、運用不動産の取得価格総額の概ね80%以上となるように運用することとしておりますが、事務所（オフィス）を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性の異なる運用不動産を一定限度内（取得価格総額の概ね20%以内）で保有することができます。本投資法人を取り巻く不動産市場等の環境や保有する運用不動産が被る影響等について、本投資法人では用途毎に以下のように考えております。

<事務所（オフィス）>

賃貸市場

平成21年夏頃には、景気の底打ちが確認され、将来に対する著しく悲観的な見方が後退したことで、需要減少につながるテナントの動きが減少しましたが、平成21年後半には、景気の二番底への懸念等により、一部には再びネガティブな動きも見られます。このような需要減少と大量供給により、空室率の上昇が続き、賃料は大幅に下落しています。

オフィスストックに対する新規供給量の多い仙台市、横浜市、福岡市、名古屋市において、空室率が大幅に上昇しています。

東京23区の空室率は、平成16年3月期以来の高水準となっており、中でも、高額賃料エリアの空室率が高水準となっています。平成22年の新規供給量はさほど多くはありませんが、平成22年前半のテナント需要は弱含みと考えられることから、空室率の上昇が収まり低下へ向かうのは、平成22年後半以降と考えられます。

大阪市の空室率は、平成16年6月期以来の高水準となっています。平成22年には、梅田等で賃料が高額な大規模ビルの竣工が相次ぐため、新築ビルの空室率が大阪市全体の空室率を押し上げると予想されます。

名古屋市の空室率は、平成8年12月期以来の最高水準を更新しています。東京23区や大阪市と比べて、オフィスストックに対する新規供給量が多く、需要の減少率も大きいため、空室率の上昇と賃料の下落が続くものと予想されます。

売買市場

国内銀行はリファイナンスに概ね応じつつも、新規貸出については対象の選別を続けており増加には至っていない状況にあり、不動産売買件数は依然として少ない状況が続いています。オフィスについては、優良物件であれば金融機関の融資はつきやすいものの、賃貸市場の先行きに底打ち感が見えず、キャップレートは僅かながら上昇傾向を続けています。今後、取引市場が活発化し、キャップレートが低下へ向かう条件として、賃貸市場の回復、特に賃貸需要の回復が焦点になると考えられます。

< 物流施設 >

物流施設市場全体に関して、景気後退の影響を受けた企業の生産調整や個人消費の減退から、荷動きの低迷が継続しているものの、国際貨物、国内貨物ともに回復の兆しが見られます。

今後、市場全体への需要は弱含みが続くと思われる一方で、物流効率化がより重視され、拠点の集約化や荷主からのアウトソーシングが進むことで、高スペックの大型施設への需要は、引き続き底堅いと考えられます。不動産投資家による供給は、再開されるものの急増はしない模様であり、需給バランスはさらに改善に向かうと見込まれます。

< 商業施設 >

平成20年は、大型小売店の面積が拡大する一方で、景気悪化により販売額が減少し、売場効率の低下が大幅に進みました。景気後退の影響は、特に高額商品を扱う百貨店において鮮明であり、平成20年後半から売上高の前年比大幅マイナスが続いています。

但し、平成22年1月の実質消費支出が前年同月比6ヵ月連続で増加するなど、消費回復の兆しは出てきており、今後の商業施設投資に際しては、安定した集客が見込まれる立地、生活に密着した商品・サービスの提供、競争力の高い業態・事業者の誘致など、立地・業態・事業者を見極めることにより、収益の維持が可能と考えられます。

< ホテル >

平成21年3月末の客室の新規供給速度はやや鈍化したものの、施設数、客室数は引き続き増加していると予想されます。今後は、客室数の増加基調は緩やかに継続するものの、その伸びは鈍化すると予想されます。

ホテル需要については、減少に底打ち感が出始めているものの、需要の戻りは弱く、また、ホテル間の価格競争が継続するため、客室単価が反転するには時間を要すると考えられます。

< 住宅 >

東京都区部では、マンション賃料の下落が続いています。特に、都心5区では賃料の下落が鮮明となっています。とりわけ、平成20年後半から、高額物件の空室率が上昇しており、賃料の下押し圧力となっています。一方で、実需層（所得に見合った賃料帯に住む堅実な賃借人等）が需要の中心で、高額物件の供給が限られていた地区では、都心5区に比べ賃料の下落幅が小さくなっています。

< 実績 >

このような運用環境下、本投資法人のポートフォリオは平成22年2月28日現在で49物件、投資額277,556百万円（取得価格）となっております。

本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、効率的な管理体制を実践しております。本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、当期末（平成22年2月28日）において96.6%と一定の水準を維持しています。

(c) 資金調達の概要

本投資法人は、財務方針に則り、当期は以下のとおり資金調達を実施してまいりました。

借換資金として平成21年9月18日に株式会社日本政策投資銀行より5,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を、また、平成21年9月24日に複数の金融機関より総額10,500百万円の長期借入（固定金利及び変動金利、無担保）を行いました。コミットメントラインの活用については、減額を含む延長更新により、平成22年2月28日現在の借入残高は19,500百万円となりました。また、投資法人債市場の動向を見極め、平成22年2月9日に200,000百万円の発行枠の設定に関する発行登録書を提出し、平成22年2月25日には第1回無担保投資法人債（発行総額12,000百万円、期間3年）を発行いたしました。

結果として、平成22年2月28日現在における借入残高は126,437百万円、投資法人債残高12,000百万円、有利子負債残高は138,437百万円となり、有利子負債比率は50.1%（注）1．、固定金利比率は83.4%（注）2．、長期負債比率は70.2%（注）3．となりました。

なお、本投資法人の格付取得状況は、当期に株式会社格付投資情報センターの格付けの方向性が「ポジティブ」から「安定的」に変更され、有価証券報告書提出日において以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け：A－、短期会社格付け：A－2、アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A＋、格付けの方向性：安定的

（注）1．有利子負債比率は、有利子負債残高を有利子負債残高と出資総額の合計額で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

（注）2．固定金利比率は、固定金利負債の残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

（注）3．長期負債比率は、長期負債残高（1年内返済予定の長期負債を含めておりません。）を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益9,790百万円、営業利益4,502百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,345百万円、当期純利益は3,344百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は13,290円となりました。

(ロ) 次期の見通し

外部成長については、ポートフォリオの構築方針及び取得方針に基づき、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」、「資産の入替え」の4つのポイントに加え、「ORIXシナジー（オリックス株式会社のグループ企業（以下「オリックスグループ」といいます。）との協働関係）」の活用により、物件取得努力を行います。

内部成長については、テナントの満足度向上策及び賃貸市況の的確な把握等により、収益の極大化を図ります。加えて、費用対効果の高い効率的な修繕工事を、対象物件を厳選のうえ、計画・実施いたします。

財務面では、負債・資本の適正バランスを重視しつつ、資金調達の安定化、機動化、健全化をさらに推進いたします。

今後の運用方針

・運用不動産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の安定的維持・向上を図るためには、既存テナントとの良好なリレーションの構築、マーケット特性に応じた賃料設定、効率的な修繕工事の実施等が不可欠となります。具体的な内容は下記のとおりとなります。

）既存テナントとの良好なリレーションの構築

テナントの満足度向上に資するような物件運営を継続的に実施することにより賃貸借契約の解約防止に努め、ポートフォリオの収益向上を目指します。

）マーケット特性に応じた賃料設定

物件特性に応じた賃料設定を機動的に行うことで空室期間の短縮化を図るとともに、稼働率の維持に努めていくこととします。

）効率的な修繕工事等

運用不動産の老朽度・テナント入居状況・テナントニーズ・賃貸市況等を総合的に勘案し、最良の時機を捉え、運用不動産のグレードを維持するために、計画的な修繕工事を実施いたします。

・運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」及び「資産の入替え」の4つのポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指します。

それぞれの概要は以下のとおりです。

）用途分散

事務所（オフィス）を用途とする運用不動産の投資比率は、本投資法人の保有する運用不動産の取得価格の総額に対し、概ね80%以上とすることを目途として資産配分を行います。投資対象は、主たる用途が居住以外の用に供されるものに限り（平成20年5月29日時点で保有しているものを除きます。）、物流施設、商業施設、ホテル、それ以外の用途の不動産へ用途毎にきめ細かく厳選投資します。

）地域分散

首都圏（注）への投資比率を概ね80%以上（取得価格ベース）とすることを目途として資産の配分を行います。

（注）首都圏とは、一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）を意味します。

）物件規模

事務所（オフィス）については、原則として、中規模（注）以上の物件を中心に投資を行います。当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所（オフィス）への投資については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指します。

（注）中規模とは、特に事務所（オフィス）については、延床面積3,000㎡～15,000㎡程度のものをいいます。

）資産の入替え

ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、機動的に物件の取得・保有・売却を行うことを目指します。

・資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

資金調達面では、借入金利の固定化、返済期限の分散化、金融環境に応じた最適な調達スプレッド、無担保での借入の継続等を目指します。並行して、健全な資産成長を伴う自己資本の充実を図るため、分配金の希薄化回避に十分留意しつつ、堅実かつ効率的な資本政策を計画、実施してまいります。

<借入>

- ・金利の上昇に備え、固定金利比率については7割程度以上を維持します。
（金利スワップによる金利の固定化分を含みます。）
- ・返済期日の集中を回避するため、借入金返済期限の分散化を図ります。
- ・安定性向上のため、調達先金融機関の多様化を図ります。
- ・投資法人債市場を含む金融市場の動向を注視し、低廉なコストでの資金調達を実行します。
- ・安定的かつ機動的な資金調達のため、コミットメントラインを活用いたします。
- ・機動性を高めるため、無担保借入での資金調達を続けます。

< 資本市場 >

外部成長に伴う投資口の追加発行については、分配金希薄化リスクの回避に十分留意し、合理的なエクイティ・ストーリーをマーケットに開示してまいります。

・ 利益相反取引・開示方針

利益相反取引及び開示の方針につきましては、下記の点に留意し、透明性の高い資産運用に最大限の配慮を行ってまいります。

- ・ 利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会に付議することによりチェックを行います（詳細については、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針」をご参照下さい。）。
- ・ 投資法人ホームページ（www.orixjreit.com）を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用な情報開示に努めてまいります。なお、ホームページの記載は本書の一部を構成するものではありません。

(八) その他

(a) 資産の取得について

以下の運用不動産を決算日以降に取得しております。

・ 神戸桃山台ショッピングセンター（底地）

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権
取得価格 : 3,260百万円
取得日 : 平成22年3月5日

(注) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

[取得資産の概要]

所在地 : 兵庫県神戸市垂水区桃山台七丁目5番18外
用途 : -
面積 : 土地 59,940.76㎡
所有・それ以外の別 : 所有権
テナントの総数 : 5
総賃貸面積 : 42,123.17㎡
総賃貸可能面積 : 42,123.17㎡
稼働率 : 100.0%
鑑定評価額 : 3,270百万円

(試算価格)

割合法等による価格 : 2,720百万円

収益価格

DCF法 : 3,270百万円

割引率 : 8.0%

価格時点 : 平成22年2月15日

鑑定評価業者 : 財団法人日本不動産研究所

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年3月3日時点での数値を記載しております。また、テナントの総数には、駐車場賃貸借契約のみのテナントを含んでおりません。

・aune港北

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権

本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたしました。

取得価格 : 4,000百万円

取得日 : 平成22年3月10日

(注) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

[取得資産の概要]

所在地 : 神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央3番25号

用途 : 店舗・駐車場

面積 : 土地 1,267.47m²
建物 8,207.99m²

構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建

建築時期 : 平成20年3月

所有・それ以外の別 : 所有権

テナントの総数 : 12

総賃貸面積 : 5,563.06m²

総賃貸可能面積 : 5,706.37m²

稼働率 : 97.5%

鑑定評価額 : 4,000百万円

(試算価格)

積算価格 : 3,070百万円

収益価格

D C F 法 : 4,000百万円

割引率 : 5.6%

最終還元利回り : 6.0%

直接還元法 : 4,000百万円

還元利回り : 5.8%

価格時点 : 平成22年2月16日

鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年3月3日時点での数値を記載しております。また、テナントの総数には、駐車場賃貸借契約のみのテナントを含んでおりません。

・aune幕張

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権

本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたしました。

取得価格 : 3,600百万円

取得日 : 平成22年3月10日

(注) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

[取得資産の概要]

所在地 : 千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目14番地

用途 : 店舗・駐車場

面積 : 土地 2,029.06m²
建物 7,852.95m²

構造 : 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付6階建

建築時期 : 平成20年2月

所有・それ以外の別 : 所有権

テナントの総数 : 22

総賃貸面積 : 5,749.05m²

総賃貸可能面積 : 5,749.05m²

稼働率 : 100.0%

鑑定評価額 : 3,600百万円

(試算価格)

積算価格 : 2,920百万円

収益価格

D C F 法 : 3,600百万円

割引率 : 5.8%

最終還元利回り : 6.2%

直接還元法 : 3,600百万円

還元利回り : 6.0%

価格時点 : 平成22年2月17日

鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年3月3日時点での数値を記載しております。

・オーエックス田町ビル

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権及び建物附属設備（空調設備）
建物附属設備については、本投資法人が取得後、同日付にて追加信託し、不動産信託受益権として保有しております。

取得価格 : 6,730百万円
取得日 : 平成22年3月29日
(注) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

[取得資産の概要]

所在地 : 東京都港区芝五丁目31番19号
用途 : 事務所
面積 : 土地 1,061.21m²
建物 7,544.10m²
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建
建築時期 : 昭和61年1月
所有・それ以外の別 : 所有権
テナントの総数 : 10
総賃貸面積 : 4,806.28m²
総賃貸可能面積 : 6,166.99m²
稼働率 : 77.9%
鑑定評価額 : 6,730百万円
(試算価格)
積算価格 : 5,000百万円
収益価格
DCF法 : 6,730百万円
割引率 : 4.8%
最終還元利回り : 5.2%
直接還元法 : 6,740百万円
還元利回り : 5.0%
価格時点 : 平成22年2月24日
鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年3月25日時点での数値を記載しております。また、テナントの総数には、駐車場賃貸借契約のみのテナントを含んでおりません。

・大宮下町 1 丁目ビル

[取得の概要]

取得資産 : 不動産
取得価格 : 3,750百万円
取得日 : 平成22年 3 月29日
(注) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

[取得資産の概要]

所在地 : 埼玉県さいたま市大宮区下町一丁目 8 番地 1 外
用途 : 事務所・駐車場
面積 : 土地 1,635.15m²
建物 6,844.39m²
構造 : 鉄骨造陸屋根 8 階建
建築時期 : 平成21年 8 月
所有・それ以外の別 : 所有権
テナントの総数 : 10
総賃貸面積 : 4,714.18m²
総賃貸可能面積 : 4,912.79m²
稼働率 : 96.0%
鑑定評価額 : 3,750百万円
(試算価格)
積算価格 : 3,730百万円
収益価格
D C F 法 : 3,750百万円
割引率 : 5.5%
最終還元利回り : 5.9%
直接還元法 : 3,760百万円
還元利回り : 5.7%
価格時点 : 平成22年 2 月 8 日
鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年 3 月25日時点での数値を記載しております。

・堺ロジスティクスセンター北棟

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権

取得価格 : 10,200百万円

取得日 : 平成22年3月30日

(注) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

[取得資産の概要]

所在地 : 大阪府堺市堺区築港八幡町138番地7

用途 : 倉庫・守衛所

面積 : 土地 34,088.70m²

建物 64,001.09m²

構造 : 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

建築時期 : 平成21年7月

所有・それ以外の別 : 所有権

テナントの総数 : 1

総賃貸面積 : 64,004.80m²

総賃貸可能面積 : 64,004.80m²

稼働率 : 100.0%

鑑定評価額 : 10,200百万円

(試算価格)

積算価格 : 8,550百万円

収益価格

DCF法 : 10,200百万円

割引率 : 5.9%

最終還元利回り : 6.3%

直接還元法 : 10,200百万円

還元利回り : 6.1%

価格時点 : 平成22年2月5日

鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年3月25日時点での数値を記載しております。

(b) 資産の譲渡について

オリックス神保町ビル及びオリックス新宿ビルを決算日以降に譲渡しております。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況 / 1 財務諸表 / (6) 注記表 / (重要な後発事象に関する注記)」をご参照下さい。

(c) 規約の一部変更及び役員選任の予定について

本投資法人は、平成22年5月28日開催予定の投資主総会に、規約の一部変更する議案及び役員を選任する議案を提出いたします。詳細については、下記「規約の一部変更の予定」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第1 投資法人の追加情報 / 2 役員の状況」をご参照下さい。

< 規約の一部変更の予定 >

(下線は変更部分を示す)

現行の規約	変更後の規約
第5条（投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨） 本投資法人は、投資主（<u>証券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」という。）を含む、以下同じ、</u>）の請求による投資口の払戻しは行わないものとする。 第8条（投資口取扱規則） 本投資法人の<u>投資証券の種類、投資主名簿（実質投資主名簿を含む、以下同じ、）への記載又は記録、投資証券の再発行その他の投資口及び投資証券の取扱に関する手続並びにその手数料並びに投資主の権利行使に関連する事項</u>については、法令又はこの規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。 第9条（投資口に係る権利の確定） 1 < 条文省略 > 2 投資主総会の会日が決算期の翌日から起算して3箇月以内の場合には、当該投資主総会の開催日の直前の決算期における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、当該投資主総会において権利を行使することができる者とし、<u>投資主総会の会日が決算期の翌日から起算して3箇月を超える場合には、第13条第1項に基づき投資主総会の招集公告をする日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、当該投資主総会において権利を行使することができる者とする。ただし、第13条第1項に基づく招集公告において、一定の日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって当該投資主総会において権利を行使することができる者とする旨を併せて公告することにより、当該一定の日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって当該投資主総会において権利を行使することができる者とする</u>ことができる。 < 新設 >	第5条（投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨） 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行わないものとする。 第8条（投資口取扱規則） 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録その他の投資口の取扱に関する手続<u>及びその手数料並びに投資主の権利行使に関連する事項</u>については、法令又はこの規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。 第9条（投資口に係る権利の確定） 1 < 現行どおり > 2 投資主総会の会日が決算期の翌日から起算して3箇月以内の場合には、当該投資主総会の開催日の直前の決算期における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することができる者とする。 3 <u>投資主総会の会日が決算期の翌日から起算して3箇月を超える場合には、役員会の決議により一定の日（以下「基準日」という。）を定め、法令に従い予め公告する当該基準日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することができる者とする。</u>

現行の規約	変更後の規約
<u>3 前2項のほか、権利を行使することができる者を確定するために必要な場合には、役員会の決議により一定の日を定め、当該一定の日の2週間前までに公告して、当該一定の日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもってその権利を行使することができる者としてすることができる。</u> 第13条（投資主総会の招集公告及び招集通知） 1 投資主総会を開催する場合には、会日から2箇月前までに会日を公告し、かつ、第9条第2項又は第3項の規定に従い権利を行使することができる者として確定される者に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送する。 2 <条文省略> 第15条（投資主総会の決議要件等） <以下1から3まで、条文省略> <新設> <新設> 第34条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期間ごとに金2,000万円を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該決算期間の分を決算期が経過した後3箇月以内に支払う。 第40条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） 1 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払若しくは債務の返済（敷金又は保証金その他これらに類する金銭（以下「敷金等」という。）並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができる。ただし、借入先については「金融商品取引法」第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（「<u>租税特別措置法施行規則</u>」第22条の19第1項に定めるものに限る。）に限るものとする。 2 <条文省略> 3 <条文省略> 第41条（資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準） 本投資法人の委託を受けてその資産の運用に係る業務を行う者（投信法で定める資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）をいう。）に本投資法人が支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。 (a) <条文省略>	<u>4 前3項の規定にかかわらず、必要がある場合には、役員会の決議により基準日を定め、法令に従い予め公告する当該基準日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもってその権利を行使することができる者としてすることができる。</u> 第13条（投資主総会の招集公告及び招集通知） 1 投資主総会を開催する場合には、会日から2箇月前までに会日を公告し、かつ、第9条第2項、第3項又は第4項の規定に従い権利を行使することができる者として確定される者に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送する。 2 <現行どおり> 第15条（投資主総会の決議要件等） <以下1から3まで、現行どおり> <u>4 本投資法人は、役員会の決議により、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができる。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。</u> <u>5 前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</u> 第34条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期間ごとに金2,000万円を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該決算期間の分を、<u>当該決算期間に属する決算期が経過した後3箇月以内に支払う。</u> 第40条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） 1 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払若しくは債務の返済（敷金又は保証金その他これらに類する金銭（以下「敷金等」という。）並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができる。ただし、借入先については「金融商品取引法」（以下「<u>金商法</u>」という。）第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（「<u>租税特別措置法</u>」第67条の15に定める<u>機関投資家</u>に限る。）に限るものとする。 2 <現行どおり> 3 <現行どおり> 第41条（資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準） 本投資法人の委託を受けてその資産の運用に係る業務を行う者（投信法で定める資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）をいう。）に本投資法人が支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。 (a) <現行どおり>

現行の規約	変更後の規約
(b) 運用報酬 2 直前の決算期における本投資法人の税引前当期利益に、当該直前の決算期における支払利息等の金利費用に等しい額を加算し、当該直前の決算期における運用資産中の不動産関連資産（この規約の一部を構成する別紙 1「資産運用の対象及び方針等について」に定義する。以下同じ。）（本条においては、不動産関連資産の取得又は売却と同時に取得し又は売却した動産等（この規約の一部を構成する別紙 1「資産運用の対象及び方針等について」に定義する。）を含む。）の売却による損益を加算又は控除した額（以下「調整後当期利益」という。）の3.0%に相当する金額（1円未満は切り捨てる。）を、当該直前の決算期の翌日から始まる決算期間における運用報酬 2 とし、当該直前の決算期の翌日から始まる決算期間に属する 5 月末日及び 8 月末日（当該直前の決算期が 2 月末日の場合）、又は 11 月末日及び翌年 2 月末日（当該直前の決算期が 8 月末日の場合）がそれぞれ経過するごとに遅滞なく、上記金額の 2 分の 1 ずつ（1円未満は切り捨てる。）を支払うものとする。ただし、調整後当期利益がゼロ又はそれ以下となる場合には、運用報酬 2 の計算においては調整後当期利益をゼロとみなして計算するものとし、すなわち、これに係る運用報酬 2 については無報酬となるものとする。 (c) 運用報酬 3 本投資法人が新たに不動産関連資産を取得した場合、当該不動産関連資産の取得価額（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切り捨てる。）を、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいう。）の属する月が経過した後 1 箇月以内に支払うものとする。 (d) 運用報酬 4 運用資産中の不動産関連資産の売却が実行された場合、当該不動産関連資産の売却価額（消費税及び地方消費税は除く。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切り捨てる。）を、売却日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいう。）の属する月が経過した後 1 箇月以内に支払うものとする。 (e) < 条文省略 > (f) < 条文省略 >	(b) 運用報酬 2 直前の決算期間における本投資法人の税引前当期利益に、当該直前の決算期間における支払利息等の金利費用に等しい額を加算し、当該直前の決算期間における運用資産中の不動産関連資産（この規約の一部を構成する別紙 1「資産運用の対象及び方針等について」に定義する。以下同じ。）（本条においては、不動産関連資産の取得又は売却と同時に取得し又は売却した動産等（この規約の一部を構成する別紙 1「資産運用の対象及び方針等について」に定義する。）を含む。）の売却による損益を加算又は控除した額（以下「調整後当期利益」という。）の3.0%に相当する金額（1円未満は切り捨てる。）を、当該直前の<u>決算期間に属する決算期</u>の翌日から始まる決算期間における運用報酬 2 とし、当該直前の<u>決算期間に属する決算期</u>の翌日から始まる決算期間に属する 5 月末日及び 8 月末日（当該<u>日</u>の直前の決算期が 2 月末日の場合）、又は 11 月末日及び翌年 2 月末日（当該<u>日</u>の直前の決算期が 8 月末日の場合）がそれぞれ経過するごとに遅滞なく、上記金額の 2 分の 1 ずつ（1円未満は切り捨てる。）を支払うものとする。ただし、調整後当期利益がゼロ又はそれ以下となる場合には、運用報酬 2 の計算においては調整後当期利益をゼロとみなして計算するものとし、すなわち、これに係る運用報酬 2 については無報酬となるものとする。 (c) 運用報酬 3 本投資法人が新たに不動産関連資産を取得した場合には、当該不動産関連資産の取得価額（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切り捨てる。）を<u>運用報酬 3</u>として、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいう。）の属する月が経過した後 1 箇月以内に支払うものとする。 (d) 運用報酬 4 運用資産中の不動産関連資産の売却が実行された場合には、当該不動産関連資産の売却価額（消費税及び地方消費税は除く。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切り捨てる。）を<u>運用報酬 4</u>として、売却日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいう。）の属する月が経過した後 1 箇月以内に支払うものとする。 (e) < 現行どおり > (f) < 現行どおり >

現行の規約	変更後の規約
別紙 1 資産運用の対象及び方針等について 資産運用の対象 本投資法人が運用を行う資産の対象は、下記(1)から(3)までに掲げる特定資産及び下記(4)に掲げる<u>特定資産以外</u>の資産とする。 (1) 不動産等（下記 から までに掲げる資産をいう。以下同じ。） <以下(1) から(1) まで、条文省略> 不動産、<u>土地</u>の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託（以下「包括信託」という。）を含む。） <以下(1) から(1) まで、条文省略> (2) <条文省略> (3) 上記(1)及び(2)に掲げる以外の特定資産で、次に掲げるもの 有価証券（投信法に定めるものをいい、不動産関連資産に該当するものを除く。以下同じ。）（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とするもの又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限る。） <以下(3) から(3) まで、条文省略> (4) 特定資産以外の資産で、次に掲げるもの（不動産関連資産への投資に付随したものに限る。ただし、下記については、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運用又は管理を目的としたものに限るものとし、下記__については、不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的としたものに限るものとする。） <以下(4) から(4) まで、条文省略> <u>信託財産として上記 から までに掲げる資産を信託する信託の受益権</u> __ 各種デリバティブ取引（上記(3) に該当するものを除く。）又は各種保険契約に係る権利 <新設> <新設> <新設> __ 上記 から__までに掲げるもののほか、不動産関連資産の投資に付随して取得が必要となる権利	別紙 1 資産運用の対象及び方針等について 資産運用の対象 本投資法人が運用を行う資産の対象は、下記(1)から(3)までに掲げる特定資産及び下記(4)に掲げる資産とする。 <u>なお、金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、下記(1)から(4)までを適用するものとする。</u> (1) 不動産等（下記 から までに掲げる資産をいう。以下同じ。） <以下(1) から(1) まで、現行どおり> 不動産、<u>不動産</u>の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託（以下「包括信託」という。）を含む。） <以下(1) から(1) まで、現行どおり> (2) <現行どおり> (3) 上記(1)及び(2)に掲げる以外の特定資産で、次に掲げるもの 有価証券（投信法に定めるものをいい、不動産関連資産、<u>下記 及び下記(4)</u>に該当するものを除く。以下同じ。）（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とするもの又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限る。） <以下(3) から(3) まで、現行どおり> (4) <u>上記(1)から(3)までに掲げる特定資産以外の資産</u>で、次に掲げるもの（不動産関連資産への投資に付随したものに限る。ただし、下記 については、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運用又は管理を目的としたものに限るものとし、下記__については、不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的としたものに限るものとする。） <以下(4) から(4) まで、現行どおり> <削除> __ 各種デリバティブ取引（上記(3) に該当するものを除く。）又は各種保険契約に係る権利 <u>「民法」に定める地役権</u> <u>「地球温暖化対策の推進に関する法律」に定める算定割当量その他これに類するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</u> <u>信託財産として上記 から までに掲げる資産を信託する信託の受益権</u> __ 上記 から__までに掲げるもののほか、不動産関連資産の投資に付随して取得が必要となる権利

現行の規約	変更後の規約
資産運用の方針 <以下(1)から(7)まで、条文省略> (8) 本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資にあたっては、株券を除き、専ら安全性と換金性の観点から運用を行うものとする。 (9) <条文省略> (10) 本投資法人は、資産の運用の方針として、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。 <新設> 組入資産の貸付けの目的及び範囲等 (1) 特定資産である不動産については、第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることを原則とする。 (2) <条文省略> (3) <条文省略> (4) 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがある。 別紙 2 資産評価の方法、基準及び基準日について 資産評価の方法及び基準について 1 運用資産の種類ごとの評価の方法及び基準 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、原則として運用資産の種類ごとに次のとおりとする。 (1) 不動産等 <条文省略>	資産運用の方針 <以下(1)から(7)まで、現行どおり> (8) 本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資にあたっては、株式を除き、専ら安全性と換金性の観点から運用を行うものとする。 (9) <現行どおり> (10) 本投資法人は、資産の運用の方針として、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。 <u>(11) 本投資法人は、資産の運用の方針として、その有する資産の総額のうち占める不動産等（本(11)においては、不動産（本(11)においては、「投資法人の計算に関する規則」第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいう。）、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいう。）の価額の割合を100分の70以上とする。</u> 組入資産の貸付けの目的及び範囲等 (1) 特定資産である不動産については、第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うことを原則とし、<u>また、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせるか、又は、下記(4)に定めるとおり本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結して当該不動産を賃借したうえで、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸を行うことを原則とする。</u> (2) <現行どおり> (3) <現行どおり> <u>(4) 特定資産である不動産の賃借権については、第三者との間で転貸借契約を締結して転貸を行うことを原則とする。</u> 別紙 2 資産評価の方法、基準及び基準日について 資産評価の方法及び基準について 1 運用資産の種類ごとの評価の方法及び基準 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、原則として運用資産の種類ごとに次のとおりとする。 (1) 不動産等 <現行どおり>

現行の規約	変更後の規約
不動産、<u>土地</u>の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（包括信託を含む。） 信託財産が上記 に掲げる資産の場合には、上記に定める評価を行い、金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額。 <以下(1) から(1) まで、条文省略> (2) 有価証券（不動産対応証券を含む。） <条文省略> <条文省略> <以下(3)から(6)まで、条文省略> 別紙 3 金銭の分配の方針について 1 利益の分配 (1) <条文省略> (2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、原則として「租税特別措置法」第67条の15及び「租税特別措置法施行令」第39条の32の 3 に定める本投資法人の配当可能<u>所得</u>の金額の100分の90に相当する金額を超えてこれを行うものとする。 (3) <条文省略> 2 利益を超えた分配 役員会において適切と判断した場合には、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に定めるところにより承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができる。ただし、この判断に際しては、その結果生じる法人税法等の租税債務の有無、及びその租税債務の発生が当該分配に係る決算期間以降の決算期間に及ぼす租税債務算定上の影響をも勘案してこれを行うものとする。 3 分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、決算期現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として当該決算期の翌日から 3 箇月以内に投資口の所有口数に応じて分配する。	不動産、<u>不動産</u>の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（包括信託を含む。） 信託財産が上記 に掲げる資産の場合には、上記に定める評価を行い、金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額。 <以下(1) から(1) まで、現行どおり> (2) 有価証券（不動産対応証券を<u>含む</u>、<u>不動産等及び(4)に含まれるものを除く</u>。） <現行どおり> <現行どおり> <以下(3)から(6)まで、現行どおり> 別紙 3 金銭の分配の方針について 1 利益の分配 (1) <現行どおり> (2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、原則として「租税特別措置法」第67条の15及び「租税特別措置法施行令」第39条の32の 3 に定める本投資法人の配当可能<u>利益</u>の額の100分の90に相当する金額（<u>法令の改正等により当該金額の確定の基準に変更があった場合には、当該変更後の確定の基準による金額とする。</u>）を超えてこれを行うものとする。 (3) <現行どおり> 2 利益を超えた分配 役員会において適切と判断した場合には、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に定めるところにより承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができる。ただし、この判断に際しては、その結果生じる「<u>法人税法</u>」等の租税債務の有無、及びその租税債務の発生が当該分配に係る決算期間以降の決算期間に及ぼす租税債務算定上の影響をも勘案してこれを行うものとする。 3 分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、決算期現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として当該決算期の翌日から 3 箇月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配する。

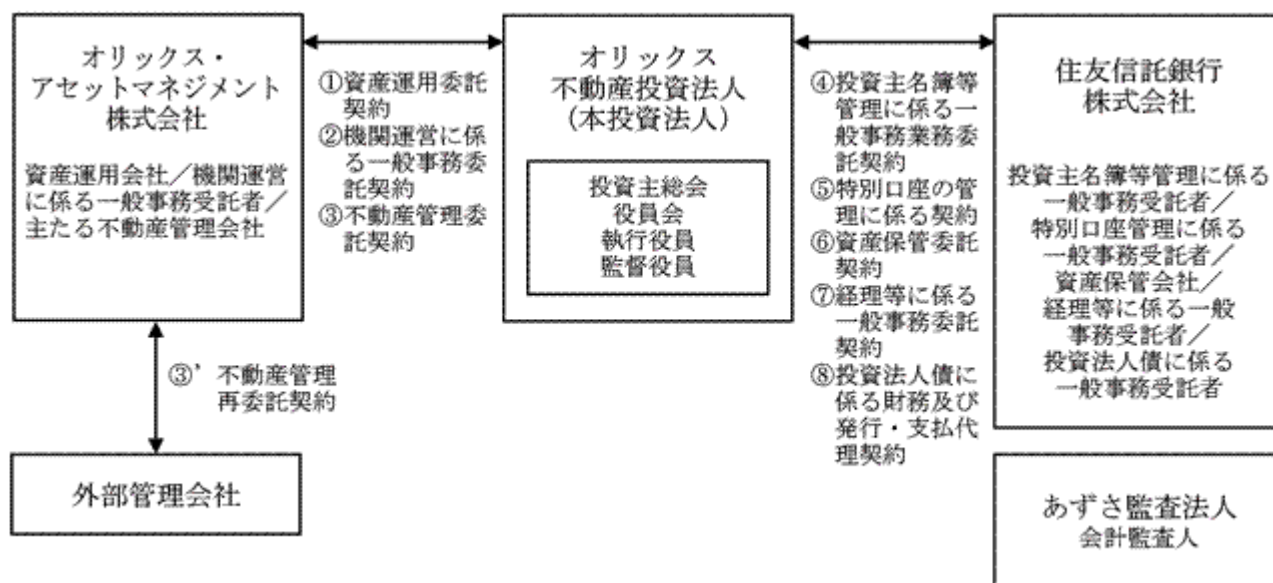
（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

本投資法人は、投信法に基づき、その資産を主として不動産等の特定資産（後記「２ 投資方針 / （２）投資対象」をご参照下さい。）に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。また、その資産の運用に係る業務は、同法第198条に基づき同業務の委託を受けた資産運用会社として、本資産運用会社が行います。

本資産運用会社は本投資法人の資産を、首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所（オフィス）を用途とする不動産に投資いたします。それとともに、物流施設、商業施設、ホテル等を含むその他の用途の不動産にも、収益性安定の観点から投資を行うことがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の内容は以下の図のとおりです。下図中、外部管理会社は本投資法人の関係法人ではありませんが、便宜上記載しております。



（注）本図は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものであり、不動産信託受益権で保有する等、保有形態が異なる場合等には、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。

社名	運営上の役割	業務内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセットマネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	(1)資産運用委託契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針等に従い、本投資法人の資産の運用を行います。 (2)機関運営に係る一般事務委託契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務（投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。）及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限ります。）を行います。 (3)主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が保有する不動産（本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託財産である不動産及び本投資法人が賃借する不動産を含みます。）について、その管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者（以下「外部管理会社」といいます。）に対して、不動産管理再委託契約（前頁図中 ）により、管理業務の一部を再委託することができます。 (4)資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。
住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理に係る一般事務受託者 特別口座管理に係る一般事務受託者 資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者 第1回無担保投資法人債に係る一般事務受託者	(1)投資主名簿等管理に係る一般事務業務委託契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿その他これに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務等を行います。 (2)特別口座の管理に係る契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務等を行います。 (3)資産保管会社として、資産保管委託契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。 (4)経理等に係る一般事務委託契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。 (5)財務及び発行・支払代理契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。

（４）【投資法人の機構】

本投資法人の執行役員は１人以上、監督役員は２人以上（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされており（規約第19条及び第22条）。

有価証券報告書提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員３名を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されております。

投資主総会

- Ⅰ．投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます（投信法第89条第１項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第３ 管理及び運営 / ３ 投資主・投資法人債権者の権利 / 議決権」を、規約の変更に関する投資主総会の関与形態については後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第３ 管理及び運営 / １ 資産管理等の概要 / (５) その他 / (ハ) 規約の変更」を、資産運用委託契約の解約等に関する投資主総会の関与形態については後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第３ 管理及び運営 / １ 資産管理等の概要 / (５) その他 / (二) 関係法人との契約の更改等 / (a) 本資産運用会社との間の資産運用委託契約」を、それぞれご参照下さい。
- ・ 本投資法人の投資主総会は、２年に１回以上開催します（規約第11条）。
 - ・ 法令に別段の定めのある場合を除き、投資主総会は、執行役員が招集します（規約第12条）。
 - ・ 投資主総会を開催する場合には、会日から２箇月前までに会日を公告し、かつ、権利を行使することができる者として確定される者に対し会日の２週間前までに投資主総会の招集通知を発送します。投資主総会の招集通知には、投資主総会の日時及び場所、投資主総会の目的である事項その他の法令で定める事項を記載します（規約第13条）。
 - ・ 投資主総会の議長は、役員会が予め定めた順序に従い、執行役員の１人がこれにあたります。ただし、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員（執行役員及び監督役員を総称して、以下「役員」といいます。）の１人がこれに代わります（規約第14条）。

執行役員、監督役員及び役員会

- Ⅰ．執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して、本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しております（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）第349条第４項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、資産運用報酬の支払その他の投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第２項）。また、監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しております（投信法第111条第１項）。
- ・ 役員会は全ての役員で構成され（投信法第112条）、一定の職務執行に関する上記 . の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しております（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員たる役員の過半数が出席し、その過半数の議決によって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第28条）。
 - ・ 上記 . の決議について特別の利害関係を有する役員は、議決に加わることができないことが定められています（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）。
 - ・ 本投資法人の執行役員は１人以上、監督役員は２人以上とします。ただし、監督役員の員数は、執行役員の員数に１を加えた数以上でなければならないものとします（投信法第95条、規約第19条、第22条）。
 - ・ 役員は、法令に別段の定めのない限り、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第20条、第23条）。
 - ・ 執行役員の任期は、就任後２年を超えられません（投信法第99条）。ただし、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条、規約第24条第１項）。補欠として又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とします（規約第21条第２項、第24条第２項）。
 - ・ 役員会は、執行役員が１人の場合は当該執行役員がこれを招集し、その議長となり、執行役員が２人以上の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集し、その議長となります（規約第26条第１項）。
 - ・ 役員会の招集通知は、各役員に対し、口頭又は書面をもって、会日の３日前までに発します。ただし、役員の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができます（規約第27条）。

会計監査人

- ・ 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任されます。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（投信法第96条第1項、第72条、規約第32条）。
- ・ 本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。
- ・ 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第33条）。

本投資法人は、本資産運用会社との間の資産運用委託契約において、本資産運用会社が本投資法人のために運用する本資産に関する帳簿及び記録並びにその他一切の資料等について、必要な調査を行う権利を有するほか、本資産運用会社に対してあらゆる監査を行う権利、当該監査において是正すべき点が発見された場合にはこの是正のため講じた処置を報告させる権利等を定めること等により、適切な管理が行えるよう体制の整備を図っております。

また、機関運営に係る一般事務受託者、資産保管会社、経理等に係る一般事務受託者等との間の委託契約においては、本投資法人が当該契約の相手方である関係法人に対し、事務の遂行状況について適宜報告を要求することができる旨を定めること等により、適切な管理が行えるよう体制の整備を図っております。

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。本資産運用会社における組織及び意思決定手続きの詳細は、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制」をご参照下さい。

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「3 投資リスク / (2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

本有価証券報告書提出日現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数は次のとおりです。

出資総額	137,814百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	251,622口

最近５年間にける発行済投資口数及び出資総額の増減は次のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年９月14日	投資口の追加発行（公募）	47,500	222,872	33,287	119,108	(注) 1 .
平成17年10月12日	第三者割当	2,500	225,372	1,751	120,860	(注) 2 .
平成19年10月３日	投資口の追加発行（公募）	25,000	250,372	16,146	137,006	(注) 3 .
平成19年10月30日	第三者割当	1,250	251,622	807	137,814	(注) 4 .

（注）１．１口当たり発行価格725,200円（引受価額700,780円）にて新規物件の取得及び借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行（47,500口）を行いました。

（注）２．１口当たり発行価額700,780円にて、（注）１．の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行（2,500口）を行いました。

（注）３．１口当たり発行価格668,360円（引受価額645,854円）にて取得済み物件の取得のための借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行（25,000口）を行いました。

（注）４．１口当たり発行価額645,854円にて、（注）３．の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行（1,250口）を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

本有価証券報告書提出日の直近決算日である平成22年２月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総数に対する 所有投資口数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目８番11号	20,141	8.00
NCT信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目３番14号	20,045	7.96
資産管理サービス信託銀行 株式会社（証券投資信託 口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	15,857	6.30
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	12,692	5.04
日本マスタートラスト信託 銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	9,228	3.66
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	9,157	3.63
オリックス生命保険 株式会社	東京都新宿区西新宿二丁目３番１号 新宿モノリス	6,493	2.58
エイアイジー・スター生命 保険株式会社 一般勘定	東京都墨田区太平四丁目１番３号	5,656	2.24
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	4,890	1.94
アメリカン・ライフ・イン シュアランス・カンパニー ジーエーエル	東京都千代田区丸の内一丁目１番３号	4,000	1.58
合計		108,159	42.98

（注）発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第２位未満を切捨ててにより表示しております。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

基本方針

本投資法人は、その規約において、投資の基本方針（以下「基本方針」といいます。）を主として、以下のとおり定めております。

- ・ 本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
- ・ 本投資法人は、不動産関連資産（後記「（２）投資対象」をご参照下さい。以下同じです。）を主たる投資対象とします。
- ・ 本投資法人は、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途が賃貸事業の用に供されるものを中心に投資を行います。ただし、主たる用途が居住以外の用に供されるものに限られるものとし、（本投資法人が平成20年5月29日時点で保有しているものを除きます。）。
- ・ 本投資法人は、主として首都圏を投資対象地域とします。
- ・ 本投資法人は、不動産関連資産の本体をなす個々の不動産又はその裏付けとなる個々の不動産の選別にあたっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実施するものとします。
- ・ 本投資法人は、その保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の地理的構成については、当該不動産が所在する地域の投資環境を総合的に検討したうえで、運用資産全体における各地域の構成割合を決定するものとします。
- ・ 本投資法人は、稼働中（賃貸が可能である状態を含みます。以下、後記「基本方針に基づく運用方針の細目 / （ロ）取得方針 / . . .」において同様とします。）の収益不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に投資することを原則とし、未稼働の不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産への投資にあたっては、運用資産全体における未稼働資産の割合が適切な範囲に収まるように配慮するものとします。

基本方針に基づく運用方針の細目

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針の範囲内で、社内規程として「オリックス不動産投資法人 資産運用及び不動産管理に関する規程」（以下「運用管理規程」（注）といいます。）を制定しており、運用管理規程において、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理に係る方針を以下のとおり定めております。なお、運用管理規程は、不動産関連市場、我が国の経済情勢、市況、本投資法人の財務内容等を総合的に勘案して決定された運用管理に関する本資産運用会社の社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の定める規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、本資産運用会社の判断により変更されることがあります。また、本資産運用会社は、運用又は管理業務に関連して、本資産運用会社の関係会社等と取引を行い、又は情報若しくは役務の提供を受ける場合があります。

（注）運用管理規程において、中期とは5年以上10年未満、長期とは10年以上の期間を指します。

（イ）ポートフォリオの構築方針

ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、下記の４つのポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指します。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率等に関しては、現在の不動産市場の状況を十分に検討したうえで、当面は下記の数値を基準に運用を実施していきます。なお、数値の基準の設定にあたっては、国内における各用途類型のマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内部成長余地の程度、投資家の投資態度、本資産運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する本資産運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定しました（不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得ます。）。

・用途分散

主として事務所（オフィス）を用途とする不動産に投資することとします。しかしながら、リスク分散の観点から、事務所（オフィス）と併せて、物流施設・商業施設・ホテル・それ以外の用途の不動産にも投資を行い、用途分散によるリスク低減を図った総合型ポートフォリオを構築することを目指します。ただし、投資対象は、主たる用途が居住以外の用に供されるもの（注）１．に限られるものとします（平成20年５月29日時点で保有しているものを除きます。）。なお、建物の敷地、当該敷地に係る地上権又は賃借権のみに投資する場合には、当該敷地上の建物の主たる用途が居住以外の用に供されていることを要します。

これは、各用途別不動産には、その用途によって投資対象として異なる特性があり、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには、用途による分散投資が適切と考えられるからです。本投資法人が投資対象とする資産の用途別投資のポイント及びスタンスは下表のとおりとします。

事務所（オフィス）を用途とする運用不動産（注）２．の投資比率は、下記＜表１＞のとおり、本投資法人の保有する運用不動産の取得価格の総額に対し、概ね80％以上とすることを旨として資産配分を行います。

- （注）１．）「主たる用途が居住以外の用に供されるもの」とは、取得時点において、投資対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、居住以外の用に供される部分の面積が50％超であるものをいいます。
- ）当該投資対象が１棟の建物の場合には当該１棟を基準とし、当該投資対象が団地その他の複数棟の不動産で構成される場合であり、かつ、当該複数棟の不動産が社会的に見て、いわゆる複合不動産施設として一体利用され、又は利用されることが予定されている場合には、当該複数棟の不動産全体を基準として主たる用途が居住以外の用に供されているか否かを判断します。この場合、本資産運用会社が合理的に決定した判断を最終の基準とします。
- 当該投資対象が区分所有建物である場合は、投資を行おうとする当該区分所有権に係る賃貸可能面積を基準とします。ただし、同一建物に係る複数の区分所有権を同時に又は段階的に取得する場合には、当該複数の区分所有権全体に係る賃貸可能面積を基準とします。
- 当該投資対象が複数の不動産を信託する信託の受益権である場合には、当該複数の不動産全体に係る賃貸可能面積を基準とします。
- ）上記）の基準を満たさない場合又は上記）の基準のいずれにも該当しない場合においても、投資対象の具体的な利用形態、機能的一体性等に鑑み、投資対象の主たる用途が居住以外の用に供される場合と実質的に同等又は同様であると本資産運用会社が合理的に判断できるときは、投資対象とすることができます。

- （注）２．本投資法人が所有する不動産及び本投資法人が所有する不動産信託受益権に係る信託財産である不動産をいいます。

用途	投資のポイント及びスタンス
事務所 (オフィス)	事務所(オフィス)は、他の用途の不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、流通性も高いことから、本投資法人の中心的な投資対象とします。ただし、事務所(オフィス)需給が景気変動等の経済動向の影響を大きく受けるため、収益率が大きく変動する可能性があり、リスク分散の観点から他の一定の用途への分散投資も必要であると考えられます。 事務所(オフィス)の取得形態については、入札等による価格高騰の影響により十分な投資採算が見込めないリスクがあるため、相対での取引及びオリックスグループからの取得等を重視し、適切な投資採算を重視します。 事務所(オフィス)を用途とする不動産のうち、繁华性の高い地域に存する立地条件の良い、店舗的な利用が可能な不動産については、用途分散及び賃料負担力の高いテナントニーズの発掘による物件の収益性向上の効果が見込めることから、重点的に投資を行うことを目指します。 マーケット規模の相対的に大きい東京都心部の立地のよい物件を重視し、マーケット動向、テナント、立地、築年数、収益等を勘案します。
物流施設	物流施設については、原則として、汎用性の高い常温倉庫を基準仕様とし、テナントとの契約形態、消費地・生産地への近接性、交通アクセス（高速道路・主要幹線道路・港湾・空港・鉄道等）や労働力確保に相対的に優れた立地にある物流施設を投資対象とします。
商業施設	商業施設については、大都市圏の繁华性の高い地域の商業施設、都市近郊所在の汎用性の高い複合施設等、テナントの代替性が十分に見込める商業施設をもって商業施設向け資産の中心的な投資対象とします。ただし、建物が総合大型スーパー等の利用特性に特化して建築され、他用途への転用可能性等、建物の汎用性の相対的に低い建物は、テナントの代替性が相対的に低く、売却特性が乏しいと判断されるおそれがあるため、原則として取得対象といたしません。
ホテル	ホテルについては、原則としてホテル・マネジメント会社との間での運営委託（マネジメント契約）ではなく、建物の賃貸借契約を締結してホテル経営・運営リスクを回避できる物件にのみ投資するものとし、またホテル・マネジメント会社の信用性を斟酌します。また、テナントの代替性が認められることが投資の前提条件となります。
その他	上記以外の用途の不動産（主たる用途が居住以外の用に供されるものに限られるものとします（平成20年5月29日時点で保有しているものを除きます。）。以下同じです。）については、本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な投資戦略等の諸事情に鑑み、投資適格のある不動産と認められると判断する場合には、投資を行うことがあります。

(注) 上記の用途別の「投資のポイント及びスタンス」は、有価証券報告書提出日現在の本資産運用会社における不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また、将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

・地域分散

企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中はさらに加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、「首都圏」における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏(注)に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指します。

ただし、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、時代に応じて収益性が低下傾向を示すことがあります。よって、本投資法人においては、収益性向上を企図し、一定の限度内で、首都圏以外の「その他地域」に所在する優良物件への投資の検討を行います。エリア別の投資比率は、下記＜表1＞に記載するとおりであり、首都圏への投資比率を概ね80%以上（取得価格ベース）とすることを旨として投資を行います。

その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断します。

(注) 本投資法人では、各運用不動産の所在地域を「東京都心3区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の4地域に区分しています。各区分の定義は、下記＜表2＞に記載するとおりであり、また、首都圏とは、一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）を意味します。

<表 1>

用途		地域	
		首都圏	その他地域
事務所（オフィス）	80%以上	80%以上	20%以下
物流施設	20%以下		
商業施設			
ホテル			
その他			

記載された比率は概ねの比率を示します。

<表 2>

地域区分		定義
首都圏	東京都心3区	千代田区、中央区、港区
	その他東京23区	東京都心3区を除いたその他東京23区
	首都圏その他地域	上記以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内の地域
その他地域		上記以外の地域

・物件規模

一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点も踏まえながら、事務所（オフィス）については、原則として、中規模（注）以上の物件を中心に投資を行い、個々の物件への集中リスクを低減することを目指します。これは、特に事務所（オフィス）がポートフォリオ全体の中でも中核となる投資対象であり、事務所（オフィス）用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからです。

なお、当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所（オフィス）への投資については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指します。ただし、首都圏における事務所（オフィス）用途以外の資産及び首都圏以外の地方に所在の全ての用途の資産については、各地域の特性及び各資産の用途・希少性・立地等の諸条件を考慮して投資判断を行うことがあり、その場合、一件当たりの資産規模が50億円を下回る資産の取得も行うことがあります。

（注）中規模とは、特に事務所（オフィス）については、延床面積3,000～15,000㎡程度のものをいいます。

・資産の入替え

不動産の投資収益は、投資対象の選別と投資の時機等により決定されます。運用上、ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、機動的に物件の取得・保有・売却を行うことを目指します。

また、本資産運用会社は、適切な分散投資を行うために、国内の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な観点で適切なものかを検討したうえで、運用方針の定期的な見直しを行います。

なお、本資産運用会社は、機動的に投資機会を捉え、迅速な投資判断を行うことができる体制を整えます。また、外部の調査機関等による市場データも適宜活用しながら、経済動向及び不動産市場の動向に関する調査を行います。

（ロ）取得方針

・本資産運用会社が、本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に関わる投資判断を行ううえで最も重視する要素の一つは、投資対象である不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターン分析とします。本資産運用会社は、運用不動産の選別・取得にあたっては、個別物件毎に十分なデュー・ディリジェンス（詳細な調査等）を行ったうえで、将来の経済情勢・不動産取引の動向・物件の将来のテナント入居状況・今後予想される大きな費用項目の有無等につき可能な限り適切な予測を行い、5年から10年前後の保有期間を想定した物件キャッシュ・フロー予想に基づき、投資対象である不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターンを分析します。また、建物状況調査、法的調査、市場賃料調査等の結果に基づき、当該物件の取得が、本投資法人のポートフォリオ全体の内部成長、外部成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上に繋がるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、総合的に投資判断を行うこととします。なお、本資産運用会社は物件取得のためのデュー・ディリジェンスに際し、必要に応じて本投資法人の費用負担にて弁護士、公認会計士、建築士及び不動産鑑定士等を含む専門家に調査を依頼することがあります。

・本資産運用会社が、不動産又は不動産信託受益権の取得のためのデュー・ディリジェンスにおいて検討する項目は、主として下表の事項とし、当該検討項目及び検討方法の詳細は、内規によりこれを定めます。ただし、かかる事項は運用不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得にあたり、かかる項目の全てについて調査を行うとは限りません。また、本投資法人が取得した又は取得する運用不動産が、当該運用不動産の特性又は取得の状況等によって、かかる項目の一部について基準を満たさないこともあります。

項 目	内 容
物理的調査	土地の状況 建物・設備の状況 設計 建物管理の状況 耐震性能・P M L 立地 環境（P C B・アスベスト・土壌汚染等） 地質 自然災害
法的調査	建築基準法関連 都市計画法 その他法令上の制限等 消防法関連 各種条例 法定点検 テナント関係 近隣（境界・私道・電波障害等） 各種契約の内容 売主の状況（詐害行為取消権のリスク等）
経済的調査	鑑定評価 市場調査 テナント属性 運営管理の状況 ポートフォリオ戦略との整合性 収支見込み

- ・ 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益権者（それらの前主を含みます。以下同じです。）への権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認したうえで物件を取得するものとしますが、権利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益権者より権利関係に関わる移転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該物件に係る権利関係や事実関係を詳細に確認できない場合があります。
- ・ 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中（賃貸可能である状態を含みます。）の賃貸用不動産又はそれを裏付とする信託受益権を投資対象とします。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事若しくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が所有する運用不動産において一時的に未稼働期間が発生する場合がありますが、本投資法人のその時点における取得価格総額における未稼働運用不動産の割合の上限は10%とします。
- ・ 入札案件への参加等の際して複数の不動産をポートフォリオとしてまとめて取得することがあります。ポートフォリオとして取得した不動産の中には、運用方針に適合しないものが含まれる場合がありますが、そのような不動産に関しては、取得後に、本資産運用会社において用途変更、改修・修繕作業及び早期売却等を行うことを検討します。
- ・ 本資産運用会社は、オリックスグループとの協働関係（O R I Xシナジー）を重要視しつつ資産拡大について対応していきます。オリックスグループからの資産取得又はオリックスグループからの情報提供ないし仲介に基づく資産取得のため、オリックス不動産株式会社との助言契約等に基づきオリックスグループからのノウハウ及び情報の提供が期待されるとともに、オリックス不動産株式会社を含むオリックスグループから、資産取得に係る情報の提供が期待されます。
- ・ 本投資法人は、竣工後に不動産又は不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産又は不動産信託受益権の売買契約を締結することがあります。ただし、以下の（１）及び（２）の事項が満たされることが、並びに当該売買契約において以下の（３）から（６）までの事項及びその他必要に応じて買主による義務の履行の前提とすべき事項が定められ、かつ、これらの事項のすべてが満たされることを条件とします。
 - （１）開発段階で締結した不動産又は不動産信託受益権の売買契約に定める売買金額の合計額が、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限度であること。
 - （２）竣工後のテナント入居が充分見込めること。
 - （３）本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工後引渡しまでの相当な期間内に実施できるとされることが。
 - （４）物件引渡しは竣工以降とすること。
 - （５）代金の支払いは竣工以降であること。
 - （６）竣工及び引渡しについて、期限が定められていること。

- ・本投資法人は、竣工後に不動産又は不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で、匿名組合契約出資持分への投資又は資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」といいます。）に基づく優先出資証券への投資等を行うことがあります。ただし、以下の（１）から（６）までの事項が満たされること、並びに当該投資に係る契約又は当該不動産若しくは不動産信託受益権を取得するための売買契約において以下の（７）から（１０）までの事項及びその他必要に応じて買主による義務の履行の前提とすべき事項が定められ、かつ、これらの事項のすべてが満たされることを条件とします。

- （１）匿名組合出資スキームの営業者である合同会社、資産流動化法に基づく優先出資証券の発行者である特定目的会社等（以下「開発型投資ビークル」と総称します。）について、原則として、倒産隔離措置が図られていること。
- （２）案件毎の開発型投資ビークルについて、その発行済株式の総数の50%以上に相当する数の株式を有しないこと、又は、その出資の総額の50%以上に相当する金額の出資を有しないこと。
- （３）投資の時期は、開発許可（都市計画法第29条に定めるものをいいます。）及び確認通知（建築基準法第6条に定めるものをいいます。）の取得後とすること（開発許可については、その取得が必要な場合に限り、ます。）。
- （４）原則として、開発型投資ビークルへの匿名組合出資又は、優先出資証券等への投資の合計額は、本投資法人の取得価格総額（当該投資額を含みます。）の5%程度を上限とすること。ただし、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限度において、かかる上限を超えることは妨げない。
- （５）竣工後のテナント入居が充分見込めること。
- （６）上記（１）から（５）までのほか、開発行為固有のリスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスクを含むが、これらに限られません。）を分析し、かつ、それらのリスクを管理するための措置が講じられていること。
- （７）本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工後引渡しまでの相当な期間内に実施できるとされること。
- （８）物件引渡しは竣工以降とすること。
- （９）竣工及び引渡しについて、期限が定められていること。
- （１０）開発行為の進捗状況について、定期的に報告を受け、かつ、必要があれば随時報告を受ける権限が確保されている等、事業進捗のモニタリング体制が確立されていること。

- ・本投資法人が特定資産の取得及び譲渡等を行う場合には、投信法に従い、価格等の調査を行います。

- ・関係会社等（関係会社取引規程に定めます。以下同じです。）以外の第三者より不動産関連資産（関係会社取引規程に定めます。以下同じです。）を取得し、又は譲渡する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者（関係会社取引規程に定めます。以下同じです。）より取得した鑑定価格を参考として決定します。ただし、不動産関連資産の取得に係る契約を締結する時において、当該不動産関連資産に係る土地上の建物が竣工していないため、当該不動産関連資産の鑑定価格を取得することができないときは、関係会社等から独立した不動産鑑定業者の作成する調査報告書（価額の算出の基準ないし根拠その他の主要な事項において、不動産鑑定評価書に準じた方法により作成されたものをいいます。以下同じです。）に基づく価額（以下「調査価額」といいます。以下同じです。）を取得し、当該調査価額を参考として取引価格を決定します。なお、関係会社等との取引の場合については後記「関係会社等との取引方針」をご参照下さい。

（ハ）不動産運営・売却の方針

- ・本投資法人が取得する不動産については、本投資法人と第三者との間で賃貸借契約を締結することを原則とし、本投資法人が取得する不動産信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させることを原則とします。

- ・不動産又は不動産信託受益権の取得にあたり、本資産運用会社は原則として長期保有を前提として投資判断を行います。本資産運用会社は、中長期的に資産価値を着実に維持向上させるため、管理体制を最適なものとし、継続的に設備投資を行い、不動産収入の向上（賃料、稼働率の上昇）及び運営支出の低減（外部業者への再委託費用、水道光熱費の節約等）に努めます。

- ・本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号、以下「証取法改正法」といいます。）による改正前の投信法第34条の10第2項に基づき、平成13年9月13日に不動産の管理業務の兼業に係る届出を金融庁長官に対して行うことにより、運用不動産に係る不動産管理業務を受託することが認められており、本投資法人との間で平成13年11月20日付にて不動産管理委託契約を締結し（注）、運用不動産に係る不動産管理業務を受託しています。また、当該不動産管理委託契約の規定に従って、必要に応じ、その業務の一部を再委託する等により外部管理会社と密接に協働して不動産管理業務を遂行いたします（後記「不動産管理方針」をご参照下さい。）。

（注）本資産運用会社は、本投資法人との間で、平成22年3月15日付にて不動産管理委託契約変更契約を締結し、本投資法人から受託している不動産管理業務の内容を変更しております。変更後の不動産管理業務の詳細については、後記「不動産管理方針 / （ロ）不動産管理業務の概要」及び「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / （5）事業の内容及び営業の概況 / 不動産管理委託契約上の業務」をそれぞれご参照下さい。

- ・本資産運用会社は、運用資産のキャッシュ・フローの維持及び改善を目的として、資産運用委託契約に基づき本投資法人に対して提出した資産管理計画及び予算計画に従って、本投資法人をして必要十分な修繕及び資本的支出を行わせます。
- ・本資産運用会社は、運用不動産の用途変更又は売却を行うことがあります。用途変更又は売却については、中長期的な不動産市況、当該資産の予想収益、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、不動産の劣化に対応する資本的支出額の見込み、不動産の競争優位性及びポートフォリオ構成における重要性等を考慮したうえで、総合的に判断します。

（二）付保方針

- ・火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別物件の特性に応じ適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- ・大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関しては、地震等の発生時に予想される当該物件及び運用不動産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討したうえで、当該物件及び運用不動産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。ただし、個別物件及びポートフォリオのPML、地震保険の付保等に係るコスト及び付保可能性等を勘案し、地震保険の付保を行わない場合があります（その際には、代替措置として、当該運用不動産に対して一定額の現金を留保することもあります。）。

（ホ）テナント選別方針

- ・入居が見込まれるテナントについては、信用情報等のチェックを行います。テナントが法人の場合には、外部の調査機関のデータベース等も活用します。決算状況、信用調査等の結果、特段の懸念がないと判断される場合、賃料、賃貸借契約期間、敷金等の経済的条件、テナント業種、当該物件における他のテナントとの競合ないし統一性、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討し判断します。
- ・既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図するものとします。

（ヘ）財務方針（運用資金の借入れ等）

- ・運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払若しくは債務の返済（敷金又は保証金その他これらに類する金銭（以下「敷金等」といいます。）並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、本投資法人を当事者として資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。ただし、借入先については金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）に規定する適格機関投資家（注）に限るものとします。また、前記の場合においては、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。なお、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

（注）規約上、借入先は金商法に規定されている適格機関投資家（「租税特別措置法施行規則」第22条の19第1項に定めるものに限ります。）に限定されていますが、今後の借入先は、運用上、「租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家（以下、「機関投資家」といいます。）」に限定されます。以下、同じです。

- ・ 資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- ・ 本投資法人の資産運用にあたり、本投資法人の資産総額（本投資法人の規約に定める評価方法に従って評価した場合の資産総額をいいます。）から現預金を控除した金額に対し、借入額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金等から現預金を控除した金額の占める割合（以下「借入等比率」といいます。）の上限は70%とします。ただし、新たな運用資産を取得する場合等に、短期的に借入等比率が予定範囲を超える場合があります。
- ・ 本投資法人の資産運用にあたり、デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）への投資を、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクを回避し、又は低減することを目的とした運用に限って行うことができます。
- ・ 本投資法人の資産運用にあたり、物件の新規購入、敷金等の返還若しくは運転資金等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、本投資法人を当事者とする特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約（以下、併せて「融資枠等」と総称します。）を締結することがあります。
- ・ 本投資法人を当事者とする借入れ、投資法人債の発行又は融資枠等の設定につき、本投資法人の運用資産の全部又は一部を担保として提供することがあります。

（ト）現預金等

- ・ 諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は物件の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案したうえで、妥当と考えられる金額の現預金を本投資法人が常時保有するよう配慮いたします。
- ・ 本投資法人の資産運用にあたり、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視し投資対象を選定いたします。

（チ）その他

本投資法人の資産の運用の方針として、「特定不動産（注）1．」の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産（後記「(2) 投資対象 / . . . ないし . . .」に掲げる資産）の価額の合計額に占める割合（以下、本(チ)において「特定不動産の割合」といいます。）が100分の75以上となるように運用いたします。

（注）1．「特定不動産」とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。

上記に関して、平成22年3月31日公布の租税特別措置法の改正に伴い、同法第83条の2第3項の規定に基づき特定不動産の定義が、「投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権」に変更されました。本投資法人は、引き続き、改正後の要件を満たす運用を行うものとしします。

（注）2．上記に定める事項を満たさず、不動産の取得時において特定不動産の割合が100分の75未満である場合等一定の場合は、租税特別措置法第83条の2第3項の規定に基づく登録免許税の軽減特例や地方税法（昭和25年法律第226号、その後の改正を含みます。）附則第11条第9項の規定に基づく不動産取得税の軽減特例は受けられません。この場合、本投資法人及びその投資主の収益はその限度で悪影響を受けることとなります。

（リ）市場要因の影響

本投資法人の資産運用にあたり、資本市場、金利動向又は不動産市況等の予期し得ない変化により、以上の運用方針に従った資産運用を行えないことがあります。

不動産管理方針

(イ) 資産運用会社による不動産管理業務

本資産運用会社は、前記「基本方針に基づく運用方針の細目 / (ハ) 不動産運営・売却の方針 / .」に記載のとおり、本投資法人の運用不動産に係る不動産管理業務を受託しております。

主たる不動産管理会社としての本資産運用会社（以下、併せて「主たる不動産管理会社」といいます。）は、本投資法人との不動産管理委託契約に基づいて、運用管理規程において、以下のとおり不動産管理業務に係る方針を定めております。

(ロ) 不動産管理業務の概要

主たる不動産管理会社が行う不動産管理業務（以下の表に記載の管理企画・渉外業務、リーシング・マネジメント業務、コンストラクション・マネジメント業務及び建物等の不動産の管理業務を含みます。以下、併せて「管理業務」といいます。）の具体的な内容は以下のとおりです。なお、いずれの業務に関しても、主たる不動産管理会社は、適用法令（弁護士法（昭和24年法律第205号、その後の改正を含みます。）を含みますが、これに限られません。）に抵触しない範囲内で業務を遂行するものとします。

項目	業務内容
管理企画・渉外業務	管理企画業務 - 不動産毎の管理計画の作成及び実績の検証等 テナント・官公庁等への対応業務 - テナントクレームへの対応、官公庁への対応及び諸届等 利用者管理業務 - 不動産毎の管理細則の策定及び監理、有害な行為及び状況の改善、広告関係等の利用・監督等 出納業務 - 賃貸関連請求業務、未収金の管理及び支払案内等 区分所有物件における管理組合業務 - 管理組合総会・理事会での議案検討・権利行使、管理組合運営、管理組合との折衝・調整、他の区分所有者との折衝・調整等 借地物件における借地権設定者との折衝・調整 - 地代改定交渉、増改築及び建替えの承諾依頼交渉、底地買収及び売却交渉等 共有物件における他の共有者との折衝・調整 - 共有物件の維持管理及び運営方法の決定・実行、共有持分の買収及び売却交渉、他の共有者との権利調整等
リーシング・マネジメント業務	賃貸企画業務 - 賃貸条件の立案等 賃貸の代理・媒介、テナント誘致業務 - 誘致計画の立案・実行、テナント審査、重要事項及び管理規約等の説明等 テナント交渉・折衝業務 - 契約の更新及び解約時の交渉、賃料の改定交渉、契約条項違背の是正、テナント立退き要請並びにテナントが負担すべき金銭の請求及び代理回収等 入退室関連業務 - 入居時の調整及び立会い、退去時の調整及び立会い等
コンストラクション・マネジメント業務	新增設・改修・修繕の必要性検討 - 建築・設備のライフサイクル把握、建築・設備の機能レベルの把握等 新增設・改修・修繕計画の立案及び発注にあたっての助言 - 新增設・改修・修繕計画の立案、新增設・改修・修繕の発注にあたっての助言等 渉外業務 - テナントとの折衝及び近隣対応、官公庁への対応及び諸届等
建物等の不動産の管理業務	管理業務の委託先の比較検討及び委託にあたっての助言 - 清掃衛生業務・設備管理業務・保安警備業務・保全管理業務の委託にあたっての助言業務等 管理組合の集会及び理事会等への代理出席等 - 集会・理事会における議決権行使等

(ハ) 資産管理委託と外部管理会社

- ・主たる不動産管理会社は、不動産管理委託契約に基づき、運用不動産毎に管理業務の効率性等を勘案して、本投資法人より受託している管理業務の一部を、自ら選択する外部管理会社に再委託することができます。かかる再委託に際しては、運用不動産毎の不動産管理業務に関する、主たる不動産管理会社と外部管理会社との役割分担の明確化を図るものとします。
- ・主たる不動産管理会社は、外部管理会社の選定にあたって、その業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積り、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件との利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポーティングの質、アフターフォローの優劣、各運用不動産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとし、特に費用及び報酬に関しては本投資法人の収益性の観点から重視します。
- ・主たる不動産管理会社は、外部管理会社と密接に協働することで管理業務全体の効率性の向上と費用の低減を図ります。主たる不動産管理会社は、外部管理会社が本投資法人の利益の極大化を行っているか否か、定期的にその貢献度を調査し、その変更も含めてこれに対応することとします。
- ・主たる不動産管理会社は、上記 . の観点から本投資法人において有益であると判断した場合には、関係会社取引規程に定める手続きを経たうえで、主たる不動産管理会社の関係会社等を外部管理会社に選定し又は本投資法人を代行して建物管理に係る業務を委託することがあります。
- ・主たる不動産管理会社は、運用不動産を取得する以前から当該運用不動産に係る不動産管理業務（建物管理業務を含みます。）を受託している外部管理会社に対し、当該取得後も継続してこれらの業務を行わせようとする場合については、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因、外部管理会社を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等について検討を行ったうえで、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

(二) 外部管理会社について

- ・本有価証券報告書提出日の直近決算日現在、本投資法人が保有する各運用不動産における外部管理会社は、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」に記載のとおりです。主たる不動産管理会社は、物件特性や地域性を慎重に勘案し、運用不動産毎に外部管理会社を選び、不動産管理再委託契約を運用不動産毎の特性に合わせて締結しております。
- ・本投資法人は、本資産運用会社に対し、主たる不動産管理会社としての管理報酬に相当する額に、外部管理会社に対する報酬（以下「外部管理報酬」といいます。）に相当する額を加えた額の管理報酬を支払います。また、本資産運用会社は、本投資法人より受領したかかる管理報酬の内から、外部管理会社に対し、外部管理報酬を支払います。
外部管理報酬の算出方法は、各運用不動産の不動産管理再委託契約により異なりますが、概ね総収入の3%以下の基本報酬のほか、立ち上げ業務、テナント募集・更新業務、工事管理業務及び売却業務等に係る報酬等から構成されます。
- ・管理業務の効率化のため、外部管理会社の再編や不動産管理再委託契約の変更を行うことがあります。
- ・不動産管理再委託契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は概ね次のとおりです。
 - ）一部の契約を除き、契約期間は翌年7月31日（契約開始日が1月1日から当年7月30日までの場合は、同年7月31日）までとし、契約に従って解約・期間満了とならない限り、1年単位で継続されます。また、契約の当事者はいずれも2箇月前までに相手方に通知することにより、いつでも不動産管理再委託契約を終了させることができます。なお、不動産の売却を行う場合には、主たる不動産管理会社は、売却の旨を遅滞なく外部管理会社に通知のうえ、解約日を指定して不動産管理再委託契約を終了することができます。

- ）契約当事者の一方の責に帰すべき事由により、管理業務の遂行に著しく支障をきたした場合、契約当事者の一方が不動産管理再委託契約若しくはこれに付随して締結された契約に関し重大な違反をした場合、事業を休・廃止又は解散した場合、強制執行、保全処分、滞納処分を受け又は破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始その他の法的倒産手続開始の申立があった場合、支払いを停止し又は手形、小切手の不渡り報告があった場合には、他方の当事者は、通告、催告その他何らの手続きをすることなく直ちに不動産管理再委託契約を解除することができます。
- ）不動産管理再委託契約において、契約の変更に関する規定は特に定めません。

- ・主たる不動産管理会社は、管理業務の進捗状況について、外部管理会社から定期的に報告を受け、かつ、必要があれば随時報告を受ける権限を確保する等、管理業務の事業進捗に対するモニタリング体制を確立いたします。

関係会社等との取引方針

本資産運用会社は、関係会社等との取引等に関する社内規程として「関係会社取引規程」を設け、これを遵守することによって、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人等、利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に努めます。

関係会社取引規程の概要は以下のとおりです。なお、資産運用委託契約において、本資産運用会社は関係会社取引規程に従うこととされております。

（イ）関係会社等の範囲

関係会社取引規程において、「関係会社等」とは以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

- Ⅰ. 本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定めるものをいいます。）
 - ・ 本資産運用会社の株主
 - ・ 本資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員の過半を占めている法人等（当該株主が金商法第29条の4第2項に定める主要株主である場合に限りです。）
 - ・ 資産運用委託契約又は投資一任契約（金商法第2条第8項第12号ロに定めるものをいいます。）に基づき、
 ・ から ・ に定める者がアセットマネジメントを受託又は受任する、
 ・ から ・ に定める者の役職員が役員の過半数を占める等の事由により、その意思決定に関して ・ から ・ に掲げる者が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第33条第2項に定めるものをいいます。）

（ロ）関係会社等との取引等の指針

- Ⅰ. 関係会社等との間で取引等（具体的な内容については、後記「（ハ）関係会社等との取引等のプロセス」をご参照下さい。）を行うに際しては、金商法及び投信法による投資制限（後記「（４）投資制限 / 金商法及び投信法による投資制限」及び「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / 利害関係人等との取引制限」をご参照下さい。）に反した取引等を行わないことに加えて、市場実勢に照らして相当と認められ、かつ、競業他社との取引条件と比較して本投資法人にとって不利益ではない取引条件で行うこととします。

- ・ 制限取引（注）として不動産関連資産を取得し、又は譲渡する場合には、独立した不動産鑑定業者（「独立した不動産鑑定業者」とは、当該取引の過去5年間ににおいて関係会社等若しくはその子会社の役員、使用人又は顧問に就任したことがなく、かつ、当該取得又は譲渡の時点から過去1年間ににおいて当該不動産関連資産についての不動産鑑定評価書等（調査報告書、意見書を含みます。）を関係会社等に発行していない不動産鑑定業者をいいます。）から鑑定価格を取得したうえ、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。

（注）制限取引とは、次に掲げる取引をいいます。

- ）不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約
- ）不動産関連資産の取得、譲渡又は賃貸借の媒介又は代理に係る仲介手数料その他の報酬の支払い（既に締結された契約に従った支払いは含みません。）で、その金額が1件100万円を超過するもの
- ）不動産関連資産（不動産関連資産が信託受益権である場合においては、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。及びにおいて同じです。）に係る賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結又は変更
- ）不動産関連資産に係る損害保険の付保で、その年間の保険料が1件300万円を超過するもの
- ）資金の借り入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更（更改を含みます。）（ ）に掲げるものを除きます。）
- ）不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更
- ）不動産関連資産に係る工事の発注で、当該工事の費用が1件300万円を超過するもの

- ）関係会社等が発行する有価証券の取得
- ）関係会社取引規程の趣旨に鑑み、（ ）から（ ）に掲げるものと同等に取り扱うべきものと認められる取引
- ・ 制限取引として不動産関連資産を取得する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者から取得した鑑定価格の105%を上限とするものとしたうえ、取引価格が鑑定価格を超過する場合には、当該取引価格の妥当性を検証するため、他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家からセカンド・オピニオンを取得します。
- ・ 制限取引として不動産関連資産を取得しようとする場合で、その取得に係る契約を締結する時ににおいて当該不動産関連資産に係る土地上の建物が竣工していないため、当該不動産関連資産の鑑定価格を取得することができないときは、まず、独立した不動産鑑定業者の作成する調査報告書（価額の算出の基準ないし根拠その他の主要な事項において、不動産鑑定評価書に準じた方法により作成されたものをいいます。）に基づく価額（以下「調査価額」といいます。）を取得し、さらに他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家から、当該調査報告書の内容の妥当性について意見を聴取したうえ、当該調査価額を参考として取引価格を決定します。ただし、この場合における取引価格は、調査価額の105%を上限とします。
- ・ 不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務の発注先として関係会社等を選定する際には、関係会社等に該当しない業者を含めた見積りの比較、競争入札その他適当な方法により、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因について検討を行ったうえ、この検討の結果に応じて委託先を決定します。
- ・ 不動産関連資産を取得する以前から当該不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務を関係会社等が受託しており、当該取得後も継続してこれらの業務を当該関係会社等に行わせようとする場合については、前号の手続きに準じて継続の可否を検討するほか、当該関係会社等以外の者に委託先を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等についても検討を行ったうえ、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

（八）関係会社等との取引等のプロセス

- ・ 制限取引のうち（ ）、（ ）又は（ ）に掲げる取引を行おうとする場合には、本資産運用会社の取締役会の承認を得たうえで、あらかじめ本投資法人の役員会の承認を得なければなりません。
- ・ 制限取引のうち（ ）から（ ）まで又は（ ）（工事の費用が1件2,000万円を超過するものに限ります。）に掲げる取引については、本資産運用会社の取締役会の承認を得ることによりこれを行うことができます。ただし、当該取引を行った場合には、遅滞なく本投資法人の役員会にその旨を報告しなければなりません。
- ・ 、及び 、の定めにより本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会に制限取引の承認を求め、又は報告をする場合には、（１）投信法第203条第２項に準じて、当該承認又は報告に係る事項を記載した書面、（２）関係会社等を選定する理由を示す資料、（３）当該制限取引に係る取得価格、売却価格、借入金額その他の支払金の決定に至る経緯及び根拠を示す資料、（４）当該制限取引につき同種の取引を行う場合の競業他社の取引条件等、及び（５）上記（１）から（４）までに掲げるもののほか、本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会が承認の適否を判断し、又は報告の内容を理解するために必要な資料を本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会に交付します。
- ・ 、及び 、の定めにより本資産運用会社の取締役会の承認を得ようとするときは、あらかじめ本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の審議を経なければなりません。当該審議を経るにあたっては、前項に掲げる書面、資料等を参考資料としてリスク・コンプライアンス委員会に交付します。
- ・ 制限取引のうち（ ）（工事の費用が1件2,000万円を超過しないものに限ります。）に掲げる取引については、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の審議を経たうえ、本資産運用会社における所定の決裁を得ることによりこれを行うことができます。

・ ）に掲げる制限取引については、 から の定めに基づいて承認、審議又は報告の手続き等を実施するものとします。

（二）関係会社等との制限取引の投資家への開示

本投資法人と関係会社等との間で制限取引のうち下記 i) ないし ）に該当する取引を行った場合には、本投資法人が投資家への開示を行うため、本資産運用会社は、金商法、金融商品取引所の定める上場規則その他関連規則、本資産運用会社の開示に関する社内規則に従って、有価証券報告書又はプレスリリースにより当該制限取引の概要について開示手続きを行います。

- ）不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約
- ）不動産関連資産（不動産関連資産が信託受益権である場合においては、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。下記 ）において同じです。）に係る賃貸借契約の締結又は変更
- ）不動産関連資産に係る不動産管理委託契約の締結
- ）資金の借入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更（更改を含みます。）（下記 ）に掲げるものを除きます。）
- ）不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更
- ）本資産運用会社の開示に関する社内規則の趣旨に鑑み、上記 ）ないし ）に掲げるものと同等に取り扱うべきものと認められる取引

（ホ）関係会社等との制限取引等の状況

第16期（平成22年2月期）中において新たに行われた関係会社等との取引等の状況は、以下のとおりです。

- (a) 不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約
該当事項はありません。
- (b) 不動産関連資産（不動産関連資産が信託受益権である場合においては、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。下記(c)において同じです。）に係る賃貸借契約の締結又は変更
該当事項はありません。
- (c) 不動産関連資産に係る不動産管理委託契約の締結
該当事項はありません。

なお、第15期末日以前に締結し、有価証券報告書提出日現在においても継続中である、不動産関連資産に係る賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約は以下のとおりです。

取引の種類	関係会社等	取引の内容
不動産関連資産に係る賃貸借契約	オリックス株式会社	本投資法人は、以下の不動産関連資産の一部を賃貸借契約に基づき、左記関係会社等に賃貸しております。 賃貸借契約の概要については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . テナントの概要 / (8) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。 ・「クロスゲート」 ・「ORIX高麗橋ビル」
不動産関連資産に係る賃貸借契約	株式会社シーフォートコミュニティ	本投資法人は、以下の不動産関連資産の一部を賃貸借契約に基づき、左記関係会社等に賃貸しております。 賃貸借契約の概要については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . テナントの概要 / (8) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。 ・「シーフォートスクエア/センタービルディング」
不動産関連資産に係る建物管理委託契約	株式会社シーフォートコミュニティ	本投資法人は、以下の不動産関連資産に係る建物管理を建物管理委託契約に基づき、左記関係会社等に委託しております。 ・「シーフォートスクエア/センタービルディング」
不動産関連資産に係る建物管理委託契約	天王洲エリアサービス株式会社	本投資法人は、以下の不動産関連資産に係る建物管理を建物管理委託契約に基づき、左記関係会社等に委託しております。 ・「シーフォートスクエア/センタービルディング」

（注）上記のほか、関係会社等である株式会社シーフォートコミュニティは、シーフォートスクエア管理組合からシーフォートスクエアに係る管理組合業務の一部を委託されております。また、本投資法人は、シーフォートスクエア管理組合の管理規約等に基づき、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に係る地域熱供給料を関係会社等である天王洲エリアサービス株式会社に支払っております。

(d) 資金の借入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更（更改を含みます。）（下記(e)に掲げるものを除きます。）
該当事項はありません。

(e) 不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更
該当事項はありません。

(f) その他

本投資法人は、関係会社等と以下の内容の取引を行っております。

関係会社等	取引の内容
オリックス株式会社	本投資法人は、「クロスゲート」に係るE S C O事業契約を左記関係会社等との間で平成16年1月16日に締結しております。E S C O事業契約の概要は以下のとおりです。 契約業務：クロスゲートに対する省エネルギー化の提案、システム・機器の導入及び貸与、本システム導入後の効果測定と省エネルギー効果のギャランティーサービスを総括したものです。ギャランティーサービスとは、省エネルギー効果が定めたギャランティー値を上回ることを保証するサービスです。 契約期間：平成16年5月31日から15年間 契約金額：559,000円（月額）
オリックス株式会社	本投資法人は、以下の不動産関連資産に係る電気需給契約を左記関係会社等との間で平成21年10月26日に締結しております。電気需給契約の概要は以下のとおりです。 契約業務：業務用電力の供給サービスです。左記関係会社等の余剰電力の購入等により、通常より安価に電力供給を受けることが可能です。 契約期間：平成21年11月1日から1年間 ・「ラウンドクロス一番町」 ・「ビサイド木場」 ・「ビサイド白金」 ・「ラウンドクロス赤坂見附」 ・「日本橋イーストビル」 ・「代々木フォレストビル」 ・「ラウンドクロス南麻布」 ・「ラウンドクロス赤坂」 ・「ラウンドクロス三田」 ・「芝大門ビル」 ・「青山246ビル」 ・「ラウンドクロス川崎」 ・「ラウンドクロス新宿」 ・「ラウンドクロス新宿5丁目」 ・「日本橋本町1丁目ビル」 ・「KN自由が丘プラザ」 ・「エス・ティー・ワールドビル」

（注）上記の表における契約金額は、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

なお、第15期末日以前に締結し、有価証券報告書提出日現在においても継続中である本資産運用会社と関係会社等との取引内容は以下のとおりです。

関係会社等	取引の内容
オリックス不動産株式会社	本資産運用会社は、左記関係会社等との間で助言契約を締結しており、本資産運用会社は、以下の事項について左記関係会社等に対して助言等業務を依頼することができることとなっております。 不動産売買市場の動向 不動産賃貸市場の動向 金融・資本市場の動向 不動産市場及び金融・資本市場等に関する政府・地方公共団体の政策及び業界団体の動向 その他上記に関連又は付随する事項

（注）関係会社等の概要は以下のとおりです。

（平成22年2月28日現在）

商号	概要
オリックス株式会社	所在地：東京都港区浜松町二丁目4番1号 設立：昭和39年4月17日 主要株主：日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口他）、日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）、ザ チェース マンハッタン バンク 385036（平成22年3月31日現在の株主名簿に基づき記載しております。） 事業内容：リース、融資及びその他金融サービス
オリックス不動産株式会社	所在地：東京都港区浜松町二丁目4番1号 設立：平成11年3月11日 主要株主：オリックス株式会社100% 事業内容：不動産の賃貸借、売買、管理、宅地造成
株式会社シーフォートコミュニティ	所在地：東京都品川区東品川二丁目3番12号 設立：平成3年12月25日 主要株主：オリックス・アセットマネジメント株式会社78.0% 事業内容：総合ビル管理、運営、建築・設備工事、店舗販売促進の催事の企画、立案、実施及びそのコンサルティング業務、展示会、見本市、映画、演劇等の催事の企画、実施及びそのコンサルティング業務、集金及び出納事務代行等
天王洲エリアサービス株式会社	所在地：東京都品川区東品川二丁目2番4号 設立：昭和63年12月15日 主要株主：オリックス・アセットマネジメント株式会社34.0% 事業内容：品川区東品川二丁目天王洲アイル地区に建築された高層ビル等への地域冷暖房熱媒体(冷水、蒸気)の供給、建築物の維持管理業務等

（２）【投資対象】

規約に規定する本投資法人の投資対象は、以下の　　、ないし　　に掲げる資産とします。

・ 不動産等

下記　　から　　までに掲げる資産をいいます（注）。

- ）不動産（本投資法人が第三者から直接不動産を取得した場合の不動産をいい、不動産を信託財産とする信託の受益権を本投資法人が第三者から取得した後に、信託契約の終了、解約等に伴い、信託財産としての不動産が受益者である本投資法人に交付された結果、不動産を取得することとなった場合の不動産を含みます。以下同じです。）
 - ）不動産の賃借権
 - ）地上権
 - ）不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託（以下「包括信託」といいます。）を含みます。）
 - ）不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ）当事者の一方が相手方の行う上記　　から　　までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
 - ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- （注）本書において、「不動産等」はいずれも　　ないし　　の資産で構成されるものとし、また　　ないし　　）各々に記載の用語も本書において同じ意義をもつものとして用いられております。

・ 不動産対応証券

上記　　に掲げる不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする、下記　　）から　　までに掲げる資産をいいます。不動産等及び不動産対応証券を総称して、以下「不動産関連資産」といいます。

- ）優先出資証券（「資産の流動化に関する法律」（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
- ）受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
- ）投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
- ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（不動産等として定義される上記　　）、　　）又は　　）に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

・ 上記　　及び　　以外の特定期資産で、次に掲げるもの

- ）有価証券（投信法に定めるものをいい、不動産関連資産に該当するものを除きます。以下同じです。実質的に不動産関連資産に投資することを目的とするもの又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限ります。）
- ）金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- ）預金
- ）コールローン
- ）譲渡性預金
- ）信託財産を主として、上記　　）から　　までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- ）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

・ 特定資産以外の資産で、次に掲げるもの

不動産関連資産への投資に付随したものに限ります。ただし、下記　　）については、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運用又は管理を目的としたものに限るものとし、下記　　）については、不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的としたものに限るものとします。

- ）「商標法」（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に定める商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- ）「著作権法」（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定める著作権等
- ）温泉権等（「観光施設財団抵当法」（昭和43年法律第91号。その後の改正を含みます。）に定める温泉を利用する権利又は慣習法上の権利として認められる温泉権若しくは温泉利用権をいいます。）

- ）動産等（「民法」（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）に定めるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物件等をいい、これらを賃借する場合を含みます。）
- ）資産流動化法に定める特定出資
- ）「民法」に基づく組合の出資持分
- ）信託財産として上記（ ）から（ ）までに掲げる資産を信託する信託の受益権
- ）各種デリバティブ取引（上記（ ）に該当するものを除きます。）又は各種保険契約に係る権利
- ）上記（ ）から（ ）までに掲げるもののほか、不動産関連資産の投資に付随して取得が必要となる権利

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき金銭の分配を行うものとします。

（a）利益の分配（規約 別紙３「金銭の分配の方針について」１）

- ・投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法に定める、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額をいいます。以下同じです。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします。
- ・利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、原則として「旧租税特別措置法」（平成21年４月１日改正前の租税特別措置法をいいます。）第67条の15及び「旧租税特別措置法施行令」（平成21年４月１日改正前の租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）をいいます。）第39条の32の３に定める本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えてこれを行うものとします。
- （注）上記に関して、平成21年３月31日公布の租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15の投資法人に係る課税の特例規定における分配の基準が配当可能所得の金額から配当可能利益の額へと変更されました。本投資法人は、引き続き、改正後の投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たす利益の分配を行うものとします。
- ・本投資法人の資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができます。

（b）利益を超えた分配（規約 別紙３「金銭の分配の方針について」２）

役員会において適切と判断した場合には、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に定めるところにより承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。ただし、この判断に際しては、その結果生じる法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）等の租税債務の有無及びその租税債務の発生が当該分配に係る決算期間以降の決算期間に及ぼす租税債務算定上の影響をも勘案してこれを行うものとします。

（c）分配金の分配方法（規約 別紙３「金銭の分配の方針について」３）

分配金は金銭により分配するものとし、決算期現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として当該決算期の翌日から３箇月以内に投資口の所有口数に応じて分配するものとします。

（d）分配金の除斥期間等（規約 別紙３「金銭の分配の方針について」４）

上記（c）に定める分配金については、その支払開始の日から満３年を経過したときに、その支払の義務を免れるものとします。なお、分配金の支払に際しては、利息を付さないものとします。

（e）投信協会規則

上記（a）ないし（d）のほか、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年３月制定。その後の改正を含みます。以下「投信協会規則」といいます。）に従うものとします。

（f）その他

本投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。ただし、下記（ ）ないし（ ）のいずれかの条件を満たす場合には、上記（a）ないし（e）に従い利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

- ）税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合（法人投資主に対する譲渡損益の取扱いのみが現状のままであるにもかかわらず、個人投資主に対する譲渡損益の取扱いに改正等があったような場合も含みます。）

- ）税法等の変更により、個人投資主が譲渡損益の申告を行うことが一般的に行われるようになる等、利益を超える金銭の分配を行うことが適切になったと役員会において判断される場合
- ）本投資法人の利益の配当等を損金として算入するための要件を満たす目的等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると役員会において判断される場合

（４）【投資制限】

規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約 別紙１「資産運用の対象及び方針等について / 資産運用の方針 / （１）ないし（８）」）は、前記「（１）投資方針 / 基本方針」に記載の基本方針に加え、次のとおりです。なお、前記「（１）投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目」もご参照下さい。

- ・ 有価証券及び金銭債権への投資にあたっては、前記「（２）投資対象 / . . . ）」の株券を除き、専ら安全性と換金性の観点から運用を行うものとします。
- ・ デリバティブ取引に係る権利への投資にあたっては、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクを回避し、又は低減することを目的とした運用に限るものとします。
- ・ その他（前記「（１）投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / （チ）その他」をご参照下さい。）。

金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は金商法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

（イ）本資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第３ 管理及び運営 / ２ 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

（a）自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした取引を行うこと（金商法第42条の２第１号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

（b）運用財産相互間の取引

資産運用会社が、運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第２号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

（c）第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第３号）。

（d）投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第４号）。

（e）分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金商法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金商法第40条の３）

- ）金商法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利
- ）金商法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限ります。）
- ）金商法第２条第２項第７号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）

(f) その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金商法第42条の2第7号、業府令第130条）。

- ・ 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- ・ 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
- ・ 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
- ・ 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- ・ 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- ・ 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社が予め個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
- ・ その他業府令に定められる運用を行うこと。

(ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項、投信法施行規則第129条）。

- ・ 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- ・ 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- ・ 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合
- ・ 当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記 . において同じです。）につき、当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により、当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
- ・ 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき、当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して、当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
 - ）組織の変更
 - ）合併
 - ）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
- ・ その権利の実行にあたり、目的を達成するために、当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（上記 . ないし . に掲げる場合を除きます。）

(二) 子法人による親法人投資口の取得制限

子法人（投資法人が他の投資法人の発行済投資口（投資法人が発行している投資口をいいます。）の過半数の投資口を有する場合における当該他の投資法人をいいます。以下同じです。）は、次に掲げる場合を除くほか、その親法人（他の投資法人を子法人とする投資法人をいいます。以下同じです。）である投資法人の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）を取得することができません（投信法第81条第1項、第2項、投信法施行規則第131条）。

- ・ 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- ・ 親法人投資口を無償で取得する場合
- ・ その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記 . において同じです。）につき、当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により、親法人投資口の交付を受ける場合

- ・ その有する他の法人等の株式につき、当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して、当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合
 - ） 組織の変更
 - ） 合併
 - ） 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
 - ） 株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）
- ・ その権利の実行にあたり、目的を達成するために、親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（上記　．　ないし　．　に掲げる場合を除きます。）

その他

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）借入れ及び投資法人債

- ・ 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払若しくは債務の返済（敷金又は保証金その他これらに類する金銭並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。ただし、借入先については、規約上、金商法に規定されている適格機関投資家に限定されており（規約第40条第1項）、また、運用上は、利益配当等の損金算入要件等を満たすために機関投資家に限定されます。なお、投資法人の利益配当等の損金算入要件については、後記「4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / 投資法人の税務 / (イ) 利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。
- ・ 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第40条第3項）。
- ・ 上記　．　の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

（ハ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (イ) ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。

（二）他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上制限はありません。

3【投資リスク】

(1) 本投資証券への投資に関するリスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の資産についてもほぼ同様に該当しますが、資産としての種類の相違に応じて追加的に発生するリスクもあります。また、個々の運用不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」をご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分なものであるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、あるいは本投資証券の市場価格が下落する可能性があり、その結果として、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで、本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は以下のとおりです。

一般的なリスク

- (a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (b) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- (c) 本投資証券の流動性に関するリスク
- (d) 本投資証券の価格変動に関するリスク
- (e) 投資口の希薄化に関するリスク
- (f) 投資口の売却に関するリスク
- (g) 金銭の分配に関するリスク
- (h) 借入等比率に関するリスク
- (i) 役員の職務遂行に係るリスク
- (j) 投資法人の法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈に関するリスク
- (k) 本投資法人の登録が取消されるリスク

商品設計及び関係者に関するリスク

- (a) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (b) 借入及び投資法人債に関するリスク
- (c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (d) 本資産運用会社に関するリスク
- (e) 不動産管理会社に関するリスク
- (f) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (g) 運用不動産の取得方法に関するリスク
- (h) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (i) 本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク

不動産に関するリスク

- (a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (b) 物件取得の競争に関するリスク
- (c) テナントの獲得競争に関するリスク
- (d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (e) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (f) 法令等の変更にに関するリスク
- (g) 区分所有物件に関するリスク
- (h) 共有物件に関するリスク
- (i) 借地物件・底地物件に関するリスク
- (j) 専門家報告書等に関するリスク
- (k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク

- (l) 賃料の減額・賃料の不払に関するリスク
- (m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (n) テナントの建物使用態様に関するリスク
- (o) 不動産の毀損等に関するリスク
- (p) 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
- (q) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク
- (r) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (s) 有害物質に係るリスク
- (t) 運用不動産の偏在に関するリスク
- (u) テナントの集中に関するリスク
- (v) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (w) 取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (x) 未稼働物件（開発物件を含む）の取得に関するリスク
- (y) 事務所（オフィス）・物流施設・商業施設・ホテル以外の用途の不動産への投資に関するリスク
- (z) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

信託の受益権特有のリスク

- (a) 信託受益者として負うリスク
- (b) 信託の受益権の流動性リスク
- (c) 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク
- (d) 信託受託者の債務負担及び不当な行為に関するリスク
- (e) 信託の受益権の準共有に関するリスク

税制に関するリスク

- (a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
- (b) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
- (c) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
- (d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
- (e) 利益配当等の損金算入要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク
- (f) 税務調査等による更正のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (g) 同族会社に該当するリスク
- (h) 投資口の発行価額のうちに国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク
- (i) 機関投資家以外からの借入に係るリスク
- (j) 投資主の減少に関するリスク
- (k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (l) 一般的な税制の変更に係るリスク
- (m) 減損会計の適用に関するリスク

その他のリスク

- (a) 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク
- (b) 匿名組合出資持分への投資に係るリスク

一般的なリスク

- (a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口ないし投資証券は、株式会社における株式ないし株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を有しているため、投資金額の回収あるいは利回りは本投資法人の業務又は財産の状況に影響され、また譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることが可能であるか否かは定かではありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続きの下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。投資証券は、投資額が保証される商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっておりません。

(b) 本投資証券の払戻しがないことに関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（東京証券取引所を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できない可能性が極めて高まります。

(c) 本投資証券の流動性に関するリスク

本投資証券は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されております。ただし、本投資証券の流動性を将来にわたって予測することは困難であり、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できることは保証されていないため、東京証券取引所における売却に際しても、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で売却せざるを得ない場合あるいは本投資証券の売却自体が不可能な場合があります。

また、本投資法人の総資産額が減少した場合、本投資証券の売買高が減少した場合、東京証券取引所の上場規程ないし規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触した場合等には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は本投資証券を東京証券取引所に売却することは不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されることとなります。

上記に加えて、我が国における不動産投資信託は、平成13年9月から東京証券取引所での取引が開始されたものであり相対的に歴史が浅く、したがって有価証券報告書提出日現在、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することは困難であり、また不動産投資信託の上場市場の存続も保証されておりません。

(d) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を主な投資対象としておりますが、不動産の価格及び不動産信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の要因を理由として変動します。さらに、不動産の流動性は一般的に低いため、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までに価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

本投資法人若しくは本資産運用会社又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

(e) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としております。本投資法人は、規約及び投信法に従い、その事業遂行のために必要に応じて規約で定める範囲内（本投資法人の場合は200万口）において、投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額（投信法第82条第6項）で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、これによって既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。また、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることもあるため、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

それらの結果、本投資証券の投資主は市場価格の変動により、当初の投資額を下回る金額しか回収できない可能性があります。

(f) 投資口の売却に関するリスク

前記「1 投資法人の概況 / (6) 主要な投資主の状況」に記載の本投資法人の主要な投資主を含む全ての投資主は、その保有する投資口を市場その他で自由に売却することが可能であり、そのために多数の投資口が売却された場合には、本投資証券の市場価格が低下する可能性があります。

(g) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 / (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(h) 借入等比率に関するリスク

本投資法人の借入等比率の上限は、本資産運用会社の運用管理規程により70%とされておりますが、資産の取得等に伴い一時的に70%を超過することがあります。一般的に、借入等比率が上昇するほど、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少する可能性があります。なお、借入等比率とは、本投資法人の資産総額（後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (1) 資産の評価 / 公正なる価額」に記載する評価方法に従って評価した場合の資産総額をいいます。）から現預金を控除した金額に対し、借入額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金又は保証金等の預り金から現預金を控除した金額の占める割合をいいます。

(i) 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し、投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っております（投信法第109条第5項、第111条第3項、会社法第355条）。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。

(j) 投資法人の法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈に関するリスク

不動産又は不動産信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈には、有価証券報告書提出日現在において未確定な点があります。したがって、今後、その取扱い若しくは解釈が大幅に変更され又は新たな法律が制定され、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(k) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法に基づき投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合には、その登録を取消される可能性があります（投信法第216条）。この場合においては、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることになります。

商品設計及び関係者に関するリスク

(a) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として運用不動産からの賃料収入に依存しております。運用不動産に係る賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「不動産に関するリスク / (k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク」及び「同 / (l) 賃料の減額・賃料の不払に関するリスク」も併せてご参照下さい。）、賃借人・テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。また、賃借人・テナントの入居時及びその後の支払能力ないし信用状態は様々ではありません。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、支払能力が高く信用状態の良好な賃借人・テナントを確保すべく努力しますが、その目的が常に達成されるとは限りません。また、一旦、このような良質のテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する運用資産を賃借し続けるとの保証もありません。

なお、本投資法人の運用資産に係る賃貸借契約のうち、オリックス株式会社が賃借人となっている賃貸借契約の中には、それが転貸され、賃料収入の確保につき実質的にエンドテナント（最終的な利用者ないし転借人）の支払能力に依存しているものがあり、かかる場合には、本投資法人は賃借人とテナントの二重の信用リスクを負っていることとなります。

すなわち、本投資法人がその所有権等を取得する以前に、オリックス株式会社が前所有者からこれを賃借したうえでエンドテナントに転貸していた不動産（決算日以降に取得したものを含みます。）について、本投資法人がこれを取得する際、一部のエンドテナントが当該地位の承継について承諾しなかった場合には（かかる場合におけるエンドテナントを、以下「未承諾テナント」と総称します。）、かかる未承諾テナントについて、本投資法人はオリックス株式会社に不動産を賃貸し、これをオリックス株式会社が未承諾テナントに対して転貸していることがあります。本投資法人とオリックス株式会社の間の賃貸借契約において、あくまで本投資法人が各未承諾テナントに直接に賃貸している場合と同様の経済状態に置くこととするために、賃貸人たる地位承継後に本投資法人とオリックス株式会社との合意により、賃料、共益費及び管理費等の金額、賃貸借期間その他の賃貸借条件をオリックス株式会社と未承諾テナントとの転貸借条件と同一にし、未承諾テナントからの賃料等の支払後、オリックス株式会社が本投資法人に賃料等を支払うこと、オリックス株式会社は本投資法人に対して敷金、保証金等相当額を差し入れないものとする等との対応を実施しております。したがって、かかる対応においては、本投資法人は、テナントであるオリックス株式会社による賃料不払い等のリスクのほか、未承諾テナントによる賃料不払いのリスクを負担していることとなります。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、資金的支出、未稼働運用不動産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらす、その結果、資金繰りの悪化が生ずる等、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、運用不動産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。運用不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針、不動産市場の環境等に左右されるものであり、安定的に得られる性質のものではありません。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「不動産に関するリスク / (m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照下さい。）。

このように、運用不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、運用不動産に関する費用が増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(b) 借入及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、機関投資家からの借入及び投資法人債の発行による資金調達を継続的に行います。本投資法人は規約において、その限度額を、借入については1兆円、投資法人債については1兆円とし、かつ、その限度額が合計して1兆円を超えないものとしております（規約第40条）。

借入及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件により借入及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、金利と本投資法人の受け取る賃料収入等とは必ずしも連動して上昇する関係にはないため、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

特に、既存の借入の返済期限が到来した場合の借換は、金融情勢の混乱、信用収縮等により同一の借入先からほぼ同一の条件にて借入を行うことができない可能性があります。また、金利、財務制限条項等の面で従来より不利な条件にて借入を行う可能性があります。

また、本投資法人の信用格付の格下げあるいは見通しの変更が行われた場合には、本投資法人の希望する時期及び条件により借入及び投資法人債の発行を行うことができず、その結果、借入コストが上昇する等、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を機関投資家に限定するという税法上の要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。そして、追加の借入を行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入ができなくなる可能性もあります。

本投資法人が借入又は投資法人債の発行を行う場合において、借入金比率に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられ、あるいは修繕費用、預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合があります。また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、このような制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（後記「税制に関するリスク / (a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入又は投資法人債の発行において運用不動産に担保を設定した場合には（当初は無担保の借入又は投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された運用不動産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合あるいは他の借入を行う場合等、一定の条件のもとに運用不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産から生じるキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先から借入金の期限前返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より担保不動産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件により運用不動産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換、運用不動産の売却等によって借入金の期限前返済を行おうとする場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フローの減少、金利情勢の変動その他の理由により、運用不動産を処分しなければ借入の返済及び投資法人債の償還ができなくなる可能性があります。この場合においては、本投資法人の希望しない時期及び条件により運用不動産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入又は投資法人債について債務不履行となった場合には、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分、差押え等の強制執行等が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続きの申立が行われる可能性があります。

(c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しております。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためには、これらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも継続的に維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金商法及び投信法に基づく善管注意義務及び忠実義務を負っておりますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため（投信法第117条、第198条、第208条）、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、これにより本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金商法における登録あるいは業務執行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

上記に加えて、本資産運用会社は、オリックスグループとの協働関係（O R I Xシナジー）を強化し、本投資法人のさらなる安定した収益の確保と運用資産の成長を目指すべく、オリックスグループであるオリックス不動産株式会社との間で助言契約を締結しています。これにより、本投資法人や本資産運用会社は、オリックスグループとの間により密接な関係を持つことになるため、その成果につきオリックスグループの影響を受けやすくなることが想定されます。また、上記助言契約が更新されない、あるいは解除される等の事由が生じた場合には、これによりオリックスグループからノウハウ等の移転等を受けられなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性があります。さらに、オリックス不動産株式会社による助言によって本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。

(d) 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、本資産運用会社において、かかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

また、資産運用会社となるためには金商法上の投資運用業の登録を行う必要があるほか、金融庁等の監督官庁から投信法及び金商法に基づく監督を受けることとなるため、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、投信法及び金商法はその運用能力まで保証するものではありません。本資産運用会社に対して、監督官庁により資産運用会社としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、本投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て、本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に、本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができるほか、本資産運用会社が金商法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には、本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされており、本資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合について、現在の本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされておりますが、一般的には上記(c)に記載のリスクが当てはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人が借入金債務及び投資法人債について有する期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(e) 不動産管理会社に関するリスク

本資産運用会社は、主たる不動産管理会社として、原則として本投資法人の全ての運用不動産につき、不動産管理業務を受託します。主たる不動産管理会社としての本資産運用会社は、一棟貸し等の場合を除き、一部の管理業務を外部管理会社に再委託したうえ、外部管理会社と協働で管理を行います。また、本投資法人は清掃、保安警備等の保守管理業務を外部業者に直接委託します。

一般に、建物の保守管理を含めた不動産管理業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウ等によるところが大きい。運用不動産の管理については、管理を受託する管理会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。主たる不動産管理会社及び外部管理会社において、かかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、主たる不動産管理会社及び外部管理会社が、破産その他の法的倒産手続き等により業務執行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、これにより投資主への金銭の分配に悪影響を与える可能性があります。

(f) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金商法上、本資産運用会社は本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金商法第42条）、自己又は第三者の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されております（金商法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第2号）。

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合には、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性は否定できません。

また、本資産運用会社の株主、本資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し、又は将来関与する可能性がある法人その他投信法に定める利害関係人等に該当する法人及びその関連会社等（以下「資産運用会社関係者」といいます。）は、本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、資産運用会社関係者に有利な条件で本投資法人に係る資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合には、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

本資産運用会社は、有価証券報告書提出日現在において、オリックス株式会社の子会社であるため、オリックス株式会社は資産運用会社関係者となります。オリックス株式会社及びその関係会社等は、オフィスビルを含む不動産の開発、運営等を手掛け、賃貸物件を管理し、ゴルフ場、宿泊施設、商業施設等を所有又は運営しているほか、不動産事業又はこれに関連する事業のための資金を融通する等しており（建設会社やディベロッパーへの不動産開発関連の貸付けを含みます。）、また自ら多くの不動産開発に関与する等広範な活動を行っております。

(g) 運用不動産の取得方法に関するリスク

税制上の軽減措置に要する手続きとの関係で、本投資法人が不動産を取得するにあたり、譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合においては、譲渡代金支払後本登記申請までの間に、売主が当該不動産を二重譲渡し若しくは担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる、あるいは同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる等の可能性があります。なお、上記軽減措置に関する手続きには20日程度の日数を要する場合がありますが、このような場合においては、運用不動産の所有権取得時（譲渡代金支払時）から上記軽減措置に関する手続き終了時（終了後直ちに移転本登記申請を行います。）までの間は仮登記を経ることにより、本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針であります。ただし、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合等においては、本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

(h) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

有価証券報告書提出日現在、上場投資証券は、上場株券等と異なり、金商法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者が本投資法人に係る一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても、金商法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人の関係者が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、本資産運用会社の社内規則において、インサイダー類似取引の防止規定を設けていることについては、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。ただし、かかる社内規則は金商法の定めるインサイダー取引規制と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は課されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されとの保証はありません。なお、本投資法人が借入を行っている場合において、借入先である機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

(i) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人は、投信法の規定に従い、資産運用の対象及び方針を規約別紙1において定めており（投信法第67条第1項第7号、同法施行規則第105条第1号、規約別紙1）、本資産運用会社は、かかる規約の定めに従って本投資法人の資産の運用を行っております。しかし、実際の資産運用においては、様々な資産の特性又はその時々々の市場環境若しくは経済情勢に応じた、的確かつきめ細やかな対応を余儀なくされることがあります。そのため、本資産運用会社は、その内規として「運用管理規程」を定め、資産運用において適時適切な対応を行うこととしております。

なお、規約別紙1に定める資産運用の対象及び方針の改正には投資主総会の決議を必要としますが、運用管理規程は本資産運用会社の内規であるため、投資主総会の決議によらず変更されることがあります。しかし、かかる運用管理規程の改正により、意図したとおりの運用が成功を収めるとの保証はないため、結果的に本投資法人の資産運用及びその業績に悪影響を与える可能性は否定できず、このような場合には、本投資証券の投資主は損害を被る可能性があります。

不動産に関するリスク

(a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性があります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ、一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されております。そして、それぞれの不動産の個別性が強いいため、売買において一定の時間と費用を要し、その時間と費用の見積もりが困難であり、その結果、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、不動産を取得若しくは売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合には、土地と建物が別個の所有者に属する等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、上記の流動性等に関するリスクの影響度が高まります。

経済環境及び不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件により取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件により売却できない可能性もあります。このような場合には、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、底地物件の流動性に関するリスクは、「不動産に関するリスク / (i)-2. 底地物件に関するリスク」をご参照下さい。

(b) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としております。しかし、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化する等の影響により、物件取得の競争が激化した場合には、物件を確保すること自体が困難となる、又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上、収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスク及びその要因を受け、本投資法人がその投資方針に従った運用ができず、これにより本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(c) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、運用不動産は他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化あるいは競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げ、稼働率の低下等を余儀なくされ、これにより本投資法人の収益が悪化する場合があります。

(d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制、周辺の土地利用状況等にも、不動産の瑕疵あるいは欠陥となる可能性となるものが含まれております。そこで、本資産運用会社が不動産又は不動産信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産及び信託財産である不動産について、利害関係のない第三者である専門業者（建設会社等）からエンジニアリングレポート等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は不動産信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしております。

エンジニアリングレポート等には、建物等に関する専門家が設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聴き取りを行うこと等により、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びこれらに要する概算費用、再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果等が記載されており、本投資法人ではこれらの専門業者からの報告書等を参考として、取得対象資産の欠陥、瑕疵の有無等の確認を行っています。なお、エンジニアリングレポートの作成者、地震リスク分析評価会社等については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . 投資不動産の内容 / (二) エンジニアリングレポートの概要」をご参照下さい。

しかし、エンジニアリングレポート等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容、その調査範囲、時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、エンジニアリングレポート等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は不動産信託受益権を取得した後に、欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は不動産信託受益権に関する売主の表明及び保証の内容が、真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法第570条ただし書き）。）。さらに、不動産又は不動産信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、あるいは制限的にしか行わない場合又は瑕疵担保責任を全く負担せず、あるいは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

運用不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該運用不動産の資産価値が減少する可能性があり、あるいは、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し、売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等の理由によりその資力が十分でない、あるいは解散等により存在しなくなっている等の事情により責任追及に実効性がない場合には、これにより本投資法人に費用負担が発生する可能性があります。本投資法人は現に多くの運用不動産を特別目的会社から取得しているため、上記の理由により、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことになる可能性を否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性ないし複雑性の故に種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査

を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において、売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初から売主が所有権を有していなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていること、あるいは第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合には、前述した欠陥、瑕疵等が存在した場合と同様に、法律上又は契約上の瑕疵担保責任あるいは表明保証責任を追及できることもあります。実効性がない可能性もあります。

他方、運用不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者との境界確認が未了のまま又は境界標の確認ができないまま、当該運用不動産を取得する事例が少なからず見られ、また、今後取得する不動産についてもその可能性はあり得るものと考えられます。したがって、状況によっては、後日このような運用不動産を処分するときに障害が発生し、また境界に関して紛争が発生し、これらにより所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、運用不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物が存在することにより、運用不動産の利用が制限され賃料収入に悪影響を与える可能性あるいは越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

他方、本投資法人が不動産を売却する場合には、瑕疵担保責任を負う場合があります。特に、本投資法人は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）の規定により宅地建物取引業者とみなされるため、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(e) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。また、これに基づく命令・条例を含みます。以下同じです。）の規定又はその改正法の規定が施行される際においてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）及びその敷地については、通常、当該規定が適用されない扱いとされております。運用不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築基準法の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、昭和56年以前に建築確認申請がなされた建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建替え、改修等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存不適格に該当する箇所の改修等をする必要があり、その結果として、費用等の追加的な負担が必要となる可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規あるいは各地の条例による規制が運用不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務、雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合には、当該運用不動産を処分するとき、あるいは建替え等を行うときに、事実上その遂行が困難となったり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。さらに、運用不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少したりすることにより、運用不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(f) 法令等の変更にに関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令、条例の改正等により、運用不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）その他不動産に関する行政法規の制定、改正、廃止等により、あるいは、収用、再開発、区画整理等の事業により、運用不動産に関する権利が制限される可能性があります。

また、エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号。その後の改正を含みます。）及び、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）等、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例の改正等により、運用不動産に追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、環境保護を目的とする他の法令等が将来において制定・施行され、運用不動産について大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性、あるいはその所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(g) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）第31条。なお、建替え決議等においては、さらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。）。したがって、本投資法人が区分所有者及びその議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新たな区分所有者の資力、数、属性等によっては、運用不動産の価値あるいは収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合には、他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。このような場合には、本投資法人が区分所有権を処分する際に、他者に優先して当該他の区分所有者と事前に交渉を行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を、原則として自由に賃貸する等使用収益することができます。その結果、本投資法人の運用不動産の価値あるいは収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合には、当該区分所有権あるいは運用不動産が法的手続きの対象となり又は劣化する等の可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（区分所有法第22条。ただし、区分所有規約で別段の定めをすることはできません。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について、建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権のみ分離され処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。このような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

(h) 共有物件に関するリスク

運用不動産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理に関する事項は、共有者間で別段の定めをした場合等を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられる可能性があります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は、希望する時期及び価格によりその有する共有物を売却できない可能性があります。もっとも、共有者には原則として共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合等においては、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まない場合であっても、他の共有者からの請求に服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項ただし書き）、その場合であっても、合意の有効期間（5年が最長ですが、同条第2項により、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していることにより、あるいはその合意が未登記であることにより、第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合には、共有物の分割が行われる可能性があります（ただし、共有者は、破産、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）第48条）。）。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。この場合においては、新たな共有者の資力、数、属性等によっては、運用不動産の価値あるいは収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書、規約等において、当該不動産の持分を処分するに際しては、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続きの履践等が課されている場合があります。この場合においては、本投資法人が持分を処分する際に、他者に優先して当該他の共有者と事前に交渉を行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合には、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務となると一般的には解されており、したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて本投資法人の賃料債権が差し押さえられたりする可能性、あるいは賃借人に対する敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合には、本投資法人が敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の有無によっては、償還を受けることができない可能性があります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合には、当該不動産あるいはその持分が強制執行その他の法的手続きの対象となる、あるいは、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約あるいはリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場における売買による価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

(i) 借地物件・底地物件に関するリスク

(i)-1. 借地物件に関するリスク

本投資法人は、運用不動産である建物の敷地の所有権を有しない場合があります。この場合においては、建物の処分に付随する借地権の処分に關して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあり、そのため、本投資法人が事実上建物を処分できなかつたり、多額の承諾料を徴求されたり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。

また、借地契約の終了又は解除その他の理由により本投資法人の有する借地権が消滅した場合には、本投資法人は、当該借地権に係る敷地の明渡義務を負うこととなります。さらに、本投資法人の有する借地権について民法、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）等の法令に基づく対抗要件が具備されていない場合、又は先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在する場合には、本投資法人は、敷地の全部又は一部に關して所有権を取得した者又は競落人に対して、自己の有する借地権を対抗できず、結果として敷地を明け渡さざるを得なくなる可能性があります。

また、本投資法人が敷地の所有者に対し借地契約に係る敷金・保証金等の返還請求権を有する場合においては、敷地の所有者の資力の悪化、倒産等により、それらの全額又は一部が返還されない可能性があります。また、敷地の所有者に対する敷金、保証金等の返還請求権については、十分な担保設定や保証がなされない場合が少なくありません。

(i)-2. 底地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権の付着している土地（いわゆる底地）を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。土地に付着している借地権は、普通借地権の場合には、合意解約によるほか、契約期間の満了時に本投資法人が契約更新を拒絶する正当事由が認められなければ消滅しません。かかる正当事由が認められるかを予測することは困難であり、契約期間の満了後も長期間に渡り土地の利用が著しく制限される可能性があるため、普通借地権の底地は、他の不動産と比較すると著しく流動性が劣るものといえます。また、かかる正当事由が認められ普通借地契約が終了した場合であっても、借地権者は本投資法人に対して建物等の買取りを請求することができ（借地借家法第13条、借地法第4条）、本投資法人は建物等の買取りに対する支出を余儀なくされる可能性があります。一方、定期借地権等（借地借家法第22条、第23条、第24条）の場合には、土地に付着している借地権は、借地契約の期間の満了に伴い当然に消滅します。ただし、契約期間の満了後における運用不動産の価値が、本投資法人の予測する価格以上である保証はなく、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また、建物譲渡特約付定期借地権における建物譲渡額が、本投資法人の希望する価格以下である保証はなく、同様に、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。上記のとおり、定期借地権等の底地は、普通借地権の底地よりも利用上の制限が限定的ではあるものの、他の不動産と比較するとリスクが高く、相対的に流動性が劣るものといえます。

また、借地権者は、普通借地権・定期借地権等にかかわらず、借地借家法第11条に基づき、地代等の減額を請求することができます。この他、借地契約では、多くの場合、地代その他の借地契約の内容について定期的に見直しを行うこととされているため、本投資法人の取得時における借地契約条件が今後も維持される保証はなく、本投資法人に悪影響をもたらす可能性があります。

その他、本投資法人は、借地権者等（借地権者の賃借人・転借人、又はこれらが営む営業の運営受託者等、本投資法人との関係が直接であるか間接であるかを問わず、底地を使用する権限を有する一切の者を含みます。）が底地上に建築・設置等する建築物・工作物等に対して、あるいはこれらを使用して営む営業に対して適用さ

れる各種法令の遵守状況を確認できないまま、底地物件を運用不動産として取得する可能性があります。なお、本資産運用会社が底地物件の選定・取得の判断を行うにあたっては、かかる各種法令の遵守状況を確認することが困難であることが多いのが実情です。借地権者等による各種法令の違反に対しては、行政機関等から建築物の除去・使用制限、或いは営業停止等を含む是正措置が講じられる可能性があります。これに起因して借地権者等の収益が減少・消失することによって地代等の支払いが困難となる場合があり、結果的に本投資法人の収益が悪化する可能性があります。

(j) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断あるいは意見を示したものに留まります。本投資法人が取得した運用不動産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われております。なお、同一の物件について鑑定評価を行った場合であっても、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。本書記載の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準及び留意事項に基づき、原則としてDCF法による収益価格を標準とし、直接還元法（DC法）による収益価格等による検証を行い決定された特定価格をもって「鑑定評価額」とするものですが、かかる鑑定評価の結果又はその見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し後の鑑定評価額により運用不動産を売買できることを保証又は約束するものではありません。

土壤汚染リスク評価報告書は、個々の専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壤汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリングレポート（建物地震リスク評価報告書等を含みます。）等は、建物等の評価に関する専門家が建物等の状況に関して調査した結果を記載したものにすぎず、提供される資料の内容、その調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限りません。

また、不動産に関して算出されるPML（PMLの詳細については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . 投資不動産の内容 / (二) エンジニアリングレポートの概要 / (注) 2 . 」をご参照下さい。）は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合には、予想復旧費用以上の費用が必要となる可能性があります。

(k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビル等の建物賃貸借契約（下記(1)に記載の原則的な定期建物賃貸借契約の場合を除きます。）では、契約期間をおおむね2年程度に定め、かかる期間が満了する日の一定期間前までに更新しない旨の意思表示がない限り、自動的に更新されるとするものが多く見られます。したがって、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を途中で解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合には、即時に新たなテナントが入居すると保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。また、賃貸借契約において、契約期間中に賃借人の申し入れ又は賃借人の債務不履行若しくは破産手続開始等により解除した場合の違約金について規定することがありますが、かかる規定の内容によってはその全部又は一部が無効とされる可能性があります。

なお、賃借人からの建物賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、借地借家法第28条のいわゆる正当事由の存在が認められる場合を除いて、その実現が困難であることが多いのが実情です。

(l) 賃料の減額・賃料の不払に関するリスク

(1)-1. 賃料の減額に関するリスク

運用不動産のテナントが支払うべき賃料は、一定の期間（以下「据置期間」といいます。）その増額又は減額をしない旨の特約があるか否かを問わず、賃借人とテナントの合意により、又はテナントが賃借人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使することにより、据置期間の途中でであっても減額される可能性があります。また、運用不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が、従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、借地借家法第38条の定めに基づき、契約期間を定める等の一定の要件を満たすことにより、更新がないものとしてすることができる建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在し、そのような賃貸借においては借地借家法第32条の賃料増減請求権に服さない旨取り決めることができます。もっとも、賃借人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては、一般的な賃料水準が上昇する場合又は当該不動産の価格若しくは公租公課が上昇する場合等でも、それに応じた賃料の増額を請求する権利がない等、不利益な面もあります。さらに、契約締結の方法又はこ

れをめぐる事情によっては、上記一定の要件を満たしていないと判断され、定期建物賃貸借であることが否定される可能性があります。

なお、本投資法人が賃貸している運用不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件に比して本投資法人にとって有利ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、従前より低額な賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。なお、底地物件の地代等の減額に関するリスクは、「不動産に関するリスク / (i)-2. 底地物件に関するリスク」をご参照下さい。

(l)-2. 賃料の不払に関するリスク

テナントの財務状況が悪化した場合、又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。この延滞賃料を含めたテナントの債務の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合には、本投資法人の収益が悪化する可能性があります。

(m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費あるいは水道光熱費の高騰、不動産管理あるいは建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(n) テナントの建物使用態様に関するリスク

法令、条例等の基準を満たす建物賃貸する場合であっても、賃貸借期間中におけるテナントによる建物の変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令、条例等に違反する状態となり、本投資法人がその改善のための費用負担を余儀なくされる可能性があります。また、賃貸借契約における規定のいかんにかかわらず、テナントによる転貸あるいは賃借権の譲渡が本投資法人の関与なく行われる可能性があります。その他、「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」（平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ）に定める反社会的勢力の入居、あるいはテナントによる「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等により運用不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は反社会的勢力との取引を行わないための態勢を可能な限りとっていますが、将来にわたり完全に排除できるとの保証はありません。

(o) 不動産の毀損等に関するリスク

運用不動産につき滅失、毀損、劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容あるいはその実施方法によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し、あるいは少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、将来的に運用不動産から得られる賃料収入等が減少する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(p) 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他不測の事故等の災害により、運用不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅あるいは減少する可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

有価証券報告書提出日現在、本投資法人が所有する運用不動産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産についても、原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害あるいは事故（例えば、故意によるもの、戦争あるいはテロ行為等に基づくものは、必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが行われず若しくは遅延する可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合であっても、行政上の規制その他の理由により、事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、下記(q)及び(r)に関するものを含め、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (二) 付保方針」をご参照下さい。

(q) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害により運用不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅あるいは減少する可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

(r) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の運用不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合には損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、その占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、無過失責任を負うこととされております（民法第717条第1項）。

有価証券報告書提出日現在、本投資法人が所有する運用不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産についても、原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが行われず若しくは遅延する可能性は否定できません。

(s) 有害物質に係るリスク

運用不動産として取得した土地に産業廃棄物、ダイオキシン等の有害物質が埋蔵あるいは含有されている場合、又はその利用する地下水に有害物質が含まれている場合（現在及び将来においてこれらの事実の可能性がある場合、並びに過去においてこれらの事実があった場合を含みます。）には、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性あるいは当該運用不動産の売却に困難をきたす可能性があります。また、かかる有害物質を除去等するために土壌の入れ替え又は洗浄が必要となる等、予想外の費用及び時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染等について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により土壌汚染の対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定められております。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合、あるいは土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者、占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられることがあり、さらに、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります。このような場合には、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。かかる負担について、本投資法人はその原因となった者に対し費用の償還を請求できることがあります。かかる請求によっても本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物につき、その建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている又は使用されている可能性がある場合、P C Bが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性あるいは当該運用不動産の売却に困難をきたす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的な交換、あるいはかかる有害物質の保管・撤去等が必要となって、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。有価証券報告書提出日現在、アスベストを使用している若しくは使用している可能性のある建物又はP C Bを保管している建物が、運用不動産に含まれております。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(t) 運用不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (イ) ポートフォリオの構築方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。運用不動産が不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し、賃貸市場において他の賃貸人と競合することにより、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、総資産額に占める個別の運用不動産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

有価証券報告書提出日現在、本投資法人の所有する運用不動産は、その多くの部分がオフィス向けの用途として東京23区内及び東京周辺都市部に集中しておりますが、特に東京23区内のオフィススペースの供給増加等により同区内におけるテナントの賃料水準又は運用不動産の稼働率が低下した場合には、運用不動産の同地域への偏在は本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(u) テナントの集中に関するリスク

運用不動産のテナント数が少ない場合ほど、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響をより受けやすくなります。すなわち、このような場合においてテナントが退去した場合には、空室率の上昇はより顕著なものとなるうえ、退去したテナントの賃貸面積が運用不動産に比して大きな割合を占めるほど、新たなテナントを決定して空室率を回復させることがより困難となることがあり、特にその決定までの期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、テナントが倒産した場合には、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金あるいは保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は特に法律で認められたものであるため、解除に伴い本投資法人が違約金を取得できる旨の契約条項が存在する場合であっても、本投資法人は違約金を取得できない可能性があります。特に、当該テナントの賃料が相対的に多額である場合は、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(v) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は不動産信託受益権を売却した後に売主が倒産手続を開始した場合には、当該不動産又は不動産信託受益権の売買又は売却についての対抗要件の具備が、当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は不動産信託受益権を売却した場合には、当該不動産又は不動産信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては、深刻な問題となり得ます。

なお、本投資法人に対して、取得予定資産を含む運用不動産（当該不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）を譲渡した前所有者（前信託受益者を含みます。）が、運用不動産（運用不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）をその前々所有者から購入した当時の当該前々所有者の財産状態の健全性について、本投資法人は調査を行っておりません。前々所有者の倒産等の場合には、一定の条件のもとで、前々所有者と前所有者との間の取引に係る否認の効力が転得者にも及ぼされることがあります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。したがって、かかる前々所有者を含む売主等の倒産の場合には、本投資法人が否認の効力を主張され、又は詐害行為取消権の行使を受けることにより、運用不動産又は当該不動産に関する不動産信託受益権の所有権を失う等、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(w) 取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、その資産ポートフォリオの拡大（外部成長ということがあります。）や質の向上（内部成長ということがあります。）を目指し、中長期的な安定運用を目指して日々活動を行っており、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での物件取得又は譲渡に向けたその他の検討や交渉等も行いつつあります。従って、本投資法人は、今後、本書記載以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を採択する可能性があります。また、新たな資産取得の取得原資として、本投資法人債の手取金や売却物件の売却代金が充てられることがあります。かかる決定がなされた場合には、引き続き適時開示に努めます。従って、かかる資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される場合があります。

また、有価証券報告書提出日以降に、予測し得ない事由の発生により、本投資法人が取得予定資産を購入することができない可能性があります。本投資法人は、そのような場合には代替的な資産を取得するために努力する予定ですが、投資に適した物件を速やかに取得できるとは限らず、そのため本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、本投資法人は、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1箇月以上経過した後に決済及び物件引渡しを行うものとしているものその他これに類する契約をいいます。）により、又は先日付の買付け意向表明等を行ったうえで、運用不動産の取得を行う場合があります。

これらの場合において、契約締結又は買付け意向表明等を行った後、運用不動産の取得を中止することを決定したときは、当該フォワード・コミットメント等若しくは買付け意向表明等に定められた解約条件により、又はかかる解約条件が定められていない場合であっても、当該取得の中止が債務不履行を構成することにより、運用不動産の売主等から解約金の支払いその他の損害賠償の請求がなされる可能性があります。そして、かかる支払いその他の損害賠償を余儀なくされた場合には、結果として本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

かかる支払いその他の損害賠償に伴い、本投資法人の収益、財務状況についてどの程度の悪影響が生じるかは、個々のフォワード・コミットメント等又は買付け意向表明等に定められた解約条件により異なりますが、例として、次に掲げるような解約条件（これらが併合して適用される場合を含みます。）又はこれらに類する解約条件（次に掲げる条件又はこれらに類する条件よりも本投資法人にとって過大な負担が生じる場合等もあります。）が定められる場合があります。また、運用不動産の売主の意向等により、運用不動産ごと個別の解約条件を開示することができない場合があります。

- a) 手付金、内金（売買代金の一部をいいます。）その他のあらかじめ売主等に預託され、あるいは支払われた金員を没収する旨
- b) 運用不動産の売主等に生じた一切の損害等（間接的あるいは特別の事情により生じた損害及び得べかりし利益を含みます。）を賠償する旨
- c) 運用不動産の売買代金等を基準として算定される違約金を支払う旨
- d) あらかじめ一定の額が明示された違約金を支払う旨
- e) 違約金の支払いの遅延に係る損害金を支払う旨

(x) 未稼働物件（開発物件を含む）の取得に関するリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において既に賃貸されている不動産に投資を行います。本投資法人の規約又は本資産運用会社の内規である運用管理規程に定める投資方針に従って、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために、予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する場合があります。かかる場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合と比較して、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見され、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件から得られる予定の収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります。そのため本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(y) 事務所（オフィス）・物流施設・商業施設・ホテル以外の用途の不動産への投資に関するリスク

本資産運用会社は運用管理規程において、その投資の一部に限り、事務所（オフィス）・物流施設・商業施設・ホテル以外の用途の不動産（主たる用途が居住の用に供されているもの（平成20年5月29日時点で本投資法人が保有しているものを除きます。）を除きます。）についても投資対象とすることを定めております。これは用途分散によるリスク低減を図った総合型ポートフォリオの構築を目指すものです。

しかし、取引参加者が比較的多く、また取引慣行・投資指標等がある程度確立された市場で取引される事務所（オフィス）、物流施設、商業施設、ホテルといった不動産に比べて、それ以外の用途の不動産は、当該不動産に係る市場環境、これらを取り巻く経済環境あるいは関連法令等の変更による影響をより強く受ける可能性があります。

また、特殊性の高い用途である不動産の場合には、他の用途への転用が困難であるおそれが見られたり、あるいは土壌汚染の影響を受ける可能性が高い地域に立地することがあるほか、賃借人（テナント）となりうる市場参加者の層が限定されているため、将来における賃借人（テナント）の代替性に欠ける可能性があります。したがって、このような不動産への投資を行うことにより、本投資法人が予想外の損失等を被る可能性があります。

(z) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合には、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定に従い、瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは買主が被った損害の補償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新たな所有者が賃借人に対する敷金等の返還債務を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新たな所有者とともに当該債務を負担するものと解される可能性があります。したがって、本投資法人が運用不動産を売却する場合には、このように予想外の債務又は義務を負う可能性があります。

信託の受益権特有のリスク

本投資法人は、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得することがありますので、不動産特有のリスクに加え、以下のような信託の受益権特有のリスクを負います。

なお、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、以下「新信託法」といいます。）と、新信託法施行と同時に廃止された信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含み、以下「旧信託法」といいます。）については、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）第2条）。

(a) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが、他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっております（旧信託法第36条第2項）。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンス（詳細な調査等）を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保する等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の措置を講じたうえで取得する必要があるほか、一旦不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができるほか、信託費用が支払われない場合には、信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合には、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、したがって、このような合意がなされた場合には、上記と同様に、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(b) 信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既述の不動産の流動性リスクが存在します（前記「不動産に関するリスク/(a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク」をご参照下さい。）。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、通常の信託契約においては、信託受託者の承諾を得る必要があり、さらに、譲渡する不動産信託受益権については有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

(c) 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定の趣旨あるいは信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項

及び第7項）。ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされます。

(d) 信託受託者の債務負担及び不当な行為に関するリスク

信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分すること、信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと又は信託契約に違反すること等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めておりますが、常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。

(e) 信託の受益権の準共有に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合には、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では、所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では、信託受益者が複数の場合における意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先して、かかる規定がまず適用されます。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合には、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において意思決定の方法が特に定められている場合であっても、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、上記と同様に、信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又はかかる処分を行おうとする準共有者に一定の手續の履践義務等を課している場合があります。これにより、本投資法人が了知しないまま他の準共有者が変動するというリスクは減少しますが、一方で、本投資法人がその準共有持分を処分する際には、逆に上記のような制約を受けることになります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されております。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合には、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。これらの場合には、不動産が共有されている場合と同様に、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払、あるいは支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を、当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の有無によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

税制に関するリスク

(a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を低減するため、利益の配当等を損金に算入することが認められております。本投資法人は、利益配当等の損金算入要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、分配金支払原資の不足、本投資法人の投資主の減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、多額の法人税額等の発生、法令の解釈・改正その他の要因により、利益配当等の損金算入要件を満たすことができない可能性があります（(b)以下の具体的事例をご参照下さい。）。損金算入要件のうち1つでも満たさない場合には、利益の配当等を損金算入することができません。この場合には本投資法人の税負担が増大し、結果として投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、本投資法人における利益の配当等の損金算入の有無にかかわらず、個人投資主における配当控除又は法人投資主における受取配当金の益金不算入の適用はありません。課税上の取扱

いについては、後記「4 手数料等及び税金／（5）課税上の取扱い」をご参照下さい。

(b) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、負ののれん発生益及び減損損失に係る一定の調整を加えた後の額）の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額の比較によりその判定を行うこととされています。減損損失を要因とした法人税額が発生した場合におきましては上述のとおり、配当可能利益の額の計算上、一定の調整が行われることとされていますが、減損損失以外の何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(c) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、利益配当等の損金算入要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても支払配当の金額が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(e) 利益配当等の損金算入要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、利益配当等の損金算入要件を満たさないこととなる場合、多額の租税債務が生じ、当該事業年度以降の利益配当等の損金算入要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、会計上の租税債務の認識が次年度以降になる場合には、次年度以降も利益配当等の損金算入要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受け、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(f) 税務調査等による更正のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人の平成21年4月1日前に終了する各事業年度について税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が全額税務否認され、投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(g) 同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口総数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

- (h) 投資口の発行価額のうちに国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク

本投資法人は、規約において投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとすると定めておりますが、募集終了後に投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意図にかかわらず、結果として国内投資主の保有割合が100分の50超ではなくなる可能性があります。利益配当等の損金算入要件が、募集のみならず保有状況についても100分の50を超えることを要請していると解釈された場合には、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

- (i) 機関投資家以外からの借入に係るリスク

利益配当等の損金算入要件として、借入を行う場合には機関投資家のみからこれを行うべきとされており、したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入を余儀なくされた場合、上記要件を満たせないこととなります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除したうえ所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入金の範疇に入るものと解釈された場合、上記損金算入要件を満たせないこととなります。これらによって、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

- (j) 投資主の減少に関するリスク

本投資証券の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に投資主として機関投資家又は50人以上の者が存在することとする要件等が、結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

- (k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、不動産取得税及び登録免許税に係る軽減税制の適用を受けることを前提に、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨を定めております。

しかし、対象不動産の用途等が税制の要件を満たさない場合、本投資法人がかかる軽減措置のその他の要件を満たすことができない場合又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合においては、軽減措置の適用を受けることができません。なお、不動産取得税の軽減措置は平成23年3月31日まで、また登録免許税の軽減措置は平成25年3月31日までとされております。

- (l) 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

- (m) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号））が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されております。減損会計とは、主として土地及び建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等の如何によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで当該損失に係る損金を認識することができないため（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上減価償却費に相当する額を除きます。）、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

その他のリスク

(a) 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社とその資産に不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする場合、当該特定目的会社の発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。なお、本投資法人が投資対象とするかかる優先出資証券については、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。

また、特定目的会社の投資する不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合、特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合又は導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が、当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

(b) 匿名組合出資持分への投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、匿名組合がその資産に不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする場合、当該匿名組合の出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が投資対象とするかかる匿名組合出資持分については、契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があります。また、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。

また、匿名組合の投資する不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合、匿名組合の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合又は導管体である匿名組合において意図されない課税が生じた場合等には、当該匿名組合の出資持分に投資した本投資法人が、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

本資産運用会社及び本投資法人は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

本資産運用会社の体制

(イ) 運用管理規程等の整備

・本資産運用会社は、運用管理規程において主に以下の諸点に関する運用方針及び不動産の管理方針を定め、これを遵守することにより、リスクの管理に努めております。

- ）ポートフォリオの構築方針
- ）個別の不動産の取得に関する方針
- ）運用不動産の運営・売却に関する方針
- ）関係会社等との取引に関する方針
- ）運用不動産への付保に関する方針
- ）テナントの選定に関する方針
- ）資金調達及び余資運用に関する方針
- ）外部管理会社の監督等、運用不動産の管理業務に関する方針

なお、運用管理規程の概要については、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目」をご参照下さい。

・本資産運用会社は、関係会社取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る方針を定め、これを遵守することにより、利益相反等に係るリスクの管理に努めております。関係会社取引規程の概要については前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針」を、関係会社等との取引の際の資産運用会社内部の手続きについては後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 関係会社等との取引の際の手続き」をご参照下さい。

・本資産運用会社は、社内規則を定めてその役職員によるインサイダー類似取引の防止に努めております。インサイダー類似取引の防止に係る社内規則については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。

（ロ）資産運用実績等の定期的把握及び意思決定手続きの明確化

本資産運用会社は、社長を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会を定期的に開催し、継続的なリスクの把握に努めております。具体的には、投資運用部長は、運用資産に係る運営管理業務の実績を毎月リスク・コンプライアンス委員会に報告し、財務経理部長は、運用資産のポートフォリオの状況を、6箇月毎にリスク・コンプライアンス委員会に報告します。

また、本資産運用会社は、運用管理規程の変更あるいは不動産等の取得・処分等を実施するにあたり、運用及び管理に関する種々の決定事項の重要性に応じ、リスク・コンプライアンス委員会における審議を経て社長の決裁を要求する、あるいは取締役会において決議を得る等の意思決定手続きを明確化し、運用及び管理に係るリスクを管理しております。

本資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続きについては、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / （2）運用体制 / 組織」、「同 / 業務分掌体制」及び「同 / 意思決定手続き」をご参照下さい。

（ハ）リスク管理及びコンプライアンス体制の整備

本資産運用会社は、リスク管理及びコンプライアンスを統括する部門としてリスク・コンプライアンス部を設置しております。また、社長を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会を定期的に開催し、役職員による法令等の遵守を図っております。本資産運用会社のコンプライアンス手続きについては、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / （2）運用体制 / コンプライアンス手続き」をご参照下さい。

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に従って3箇月に1回以上の頻度で役員会を開催し、執行役員から定期的に業務執行状況の報告を受けるほか、本資産運用会社の関係会社等との一定の取引については本投資法人の役員会の事前承認を要することとして、利益相反等に係るリスクの管理に努めております。

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

（注）以下は、有価証券報告書提出日現在の内容を記載しております。

（イ）執行役員及び監督役員

役員の報酬は、役員の各々について１人当たり月額金80万円以内の金額において、当該職務と類似の職務を行う取締役、監査役等の一般的な報酬水準、物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として、上記の金額を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該金額を、当該月の末日までに支払います（規約第31条）。

（ロ）会計監査人（あずさ監査法人）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期間毎に金2,000万円を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該決算期間の分を決算期が経過した後３箇月以内に支払います（規約第34条）。

（ハ）本資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）

本投資法人が、本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、以下の（a）ないし（f）のとおりです（規約第41条）。

（a）運用報酬 1

直前の決算期における本投資法人の総資産額の0.175％に相当する金額（１円未満は切捨てます。）を、当該直前の決算期の翌日から始まる決算期間における運用報酬 1 とし、当該直前の決算期の翌日から始まる決算期間に属する５月末日及び８月末日（当該直前の決算期が２月末日の場合）、又は11月末日及び翌年２月末日（当該直前の決算期が８月末日の場合）がそれぞれ経過する毎に遅滞なく、上記金額の２分の１ずつ（１円未満は切捨てます。）を支払うものとします。

（b）運用報酬 2

直前の決算期における本投資法人の税引前当期利益に、当該直前の決算期における支払利息等の金利費用に等しい額を加算し、当該直前の決算期における運用資産中の不動産関連資産（不動産関連資産の取得又は売却と同時に取得し又は売却した動産等を含みます。）の売却による損益を加算又は控除した額（以下「調整後当期利益」といいます。）の3.0％に相当する金額（１円未満は切捨てます。）を、当該直前の決算期の翌日から始まる決算期間における運用報酬 2 とし、当該直前の決算期の翌日から始まる決算期間に属する５月末日及び８月末日（当該直前の決算期が２月末日の場合）、又は11月末日及び翌年２月末日（当該直前の決算期が８月末日の場合）がそれぞれ経過する毎に遅滞なく、上記金額の２分の１ずつ（１円未満は切捨てます。）を支払うものとします。ただし、調整後当期利益がゼロ又はそれ以下となる場合には、運用報酬 2 の計算においては調整後当期利益をゼロとみなして計算するものとし、すなわち、これに係る運用報酬 2 については無報酬となるものとします。

（c）運用報酬 3

本投資法人が新たに不動産関連資産を取得した場合、当該不動産関連資産の取得価額（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）の0.5％以下に相当する金額（１円未満は切捨てます。）を、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいいます。）の属する月が経過した後１箇月以内に支払うものとします。

（d）運用報酬 4

運用資産中の不動産関連資産の売却が実行された場合、当該不動産関連資産の売却価額（消費税及び地方消費税は除きます。）の0.5％以下に相当する金額（１円未満は切捨てます。）を、売却日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいいます。）の属する月が経過した後１箇月以内に支払うものとします。

（e）各運用報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

- (f) 各運用報酬の支払は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ振り込む方法（銀行手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）によるものとします。

(二) 機関運営に係る一般事務受託者（オリックス・アセットマネジメント株式会社）

本投資法人は機関運営に係る一般事務受託者に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとします。

機関運営に係る一般事務受託者は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに当該金額を機関運営に係る一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

機関運営に係る一般事務手数料の計算方法

）役員会の運営に関する事務の報酬

決算期毎 金1,500,000円

）投資主総会の運営に関する事務の報酬

投資主総会 1 開催当たり金5,000,000円

(ホ) 主たる不動産管理会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社（以下、本項において「本管理会社」といいます。））

1. 管理業務の対象となる各不動産について、直前月における各不動産の月次ベースの総収入に各不動産毎に定める料率（以下「管理報酬率」といいます。）を乗じた金額（1円未満は切捨てます。）を、毎月末日までに支払うものとします。なお、ここでいう総収入には、賃料、共益費、駐車場利用料、場所利用料、施設利用料等各不動産の賃貸事業で得る全収入のほか、賃貸借契約解約に伴う違約金その他の営業収益が含まれます（ただし、専有部分に係る電気料、水道料、ガス料、空調料等の収入を除きます。）。
- ・ 管理報酬率は、各不動産毎に、本管理会社と本投資法人の間で2%を超えない範囲で別途定めるものとします。なお、管理報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。
- ・ 管理報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本管理会社の指定する銀行口座へ振込送金の方法（銀行手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- ・ 本投資法人は、本管理会社との間で上記 1. に基づき管理報酬率を定める際には、役員会の承認を得るものとします。
- ・ 有価証券報告書提出日現在、本投資法人の所有する運用不動産の全てについて、管理報酬率は一律0.3%となっております。
- ・ なお、本管理会社は管理業務の効率化に資するために、本投資法人の運用不動産毎に外部管理会社を自ら選択し、管理業務の一部を再委託することがあります。本管理会社が不動産管理再委託契約に基づいて外部管理会社に対して支払う報酬及び諸費用は、本投資法人が負担します。また、当該費用を本管理会社が立て替えた場合の立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金は本投資法人の負担となります。

(ハ) 投資主名簿等管理人（住友信託銀行株式会社）

本投資法人は委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下表に基づき計算された金額を上限として業務手数料を支払います。下表に定めのない業務に対する業務手数料は、両当事者協議のうえ決定します。

投資主名簿等管理人は毎月15日までに、前月にかかる業務手数料を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人はその月の末日までに、これを投資主名簿等管理人に支払います。

（一般事務手数料率表）

項目	手数料率	対象事務の内容
基本料	決算期日、中間決算期日、四半期会計期間の末日並びに臨時に定める日を基準日とし、基準日現在の投資主名簿上の投資主 1 名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）とし、翌月分以降次に到来する基準日の属する月までの間適用する。 ただし、投資法人の合併等を実施した場合には、その効力発生日現在の投資主名簿上の投資主 1 名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）とし、当月分以降次に到来する基準日の属する月までの間適用する。 上記に関わらず、最低料金は月額150,000円とする。	総投資主通知データに基づく投資主確定及び投資主名簿の作成、更新 確定投資主名簿に対する業態区分情報の付加 期末統計資料の作成 期末投資主一覧表(大投資主、役員)の作成 失格投資主名簿の管理 基準日における確定投資口数の履歴管理 住所変更、代表者（役職名）変更、質権設定等に関し投資主名簿の記載の変更を要する株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます）からの加入者情報変更データの受理、投資主名簿の更新 分配金振込口座指定情報の登録 通信先指定届、特別税率適用申告書、同廃止申告書、租税条約届出書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理 諸届完了ハガキの発送 失念投資口に係る諸請求の受理 議決権の数の確定 個別投資主通知データの受理と検証 情報提供請求(投資主等照会コード、氏名又は住所)の作成及びデータの受理 機構とのリコンサイル用データの授受と検証 機構とのデータ送受信の運営管理 加入者情報データの新規受入れ 投資主宛名、振込情報の入力 還付郵便物の整理、保管、再送及び各種郵便物の返戻履歴の管理 帳簿書類等の調整 各種書類の保管 投資口に関する各種照会への対応 (注) 1.
	投資主数 単価(1 名/月)	
	1 ~ 5,000名 90円	
	5,001 ~ 10,000名 75円	
	10,001 ~ 30,000名 65円	
	30,001 ~ 50,000名 55円	
	50,001 ~ 100,000名 45円	
	100,001 ~ 150,000名 35円	
	150,001 ~ 200,000名 30円	
	200,001 ~ 250,000名 25円	
250,001 ~ 300,000名 20円		
300,001名以上 10円		
未払分配金支払料	1．支払領収証 1 枚につき 650円 2．月末現在未払投資主 1 名につき 7円	銀行取扱期間経過後の分配金の支払い 機構名義失念投資口に係る分配金等の支払い 未払分配金台帳の管理 未払分配金支払資金の管理 送金案内ハガキの発送
分配金受領督促料	受領督促 1 件につき 200円	除斥期間満了前の未払分配金受領督促のための送金依頼書の発送

項目	手数料率	対象事務の内容
証明調査料	証明書発行、各種調査 1件（1名義人）につき 650円 投資口異動明細書発行 1件（1名義人）につき 1,000円	分配金支払明細書（一括送付分を除きます）の作成 投資主名簿の記載事項に関する各種証明書の発行 相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成 各種税務調査への回答書作成 投資主名簿の異動明細に関する証明書の作成
総投資主通知データ受取料	証券保管振替機構からの総投資主通知データ受領 1回1名につき 150円	総投資主通知データの受理及び検証 新規投資主データの投資主名簿登録 総投資主通知データの不備照会 その他、総投資主通知データ受理に関する各種事務
分配金計算料	分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。 ただし、最低料金を1回につき200,000円とする。 分配金受領権者数 単価（1名/回） 1 ～ 5,000名 120円 5,001 ～ 10,000名 100円 10,001 ～ 30,000名 80円 30,001 ～ 50,000名 70円 50,001 ～ 100,000名 60円 100,001 ～ 150,000名 50円 150,001 ～ 200,000名 45円 200,001 ～ 250,000名 40円 250,001 ～ 300,000名 30円 300,001名以上 15円 振込口座指定1件につき 150円 配当割納付データ作成 1回につき 10,000円	分配金額、源泉徴収税額の計算 分配金支払台帳、分配金領収証、分配金振込磁気テープ、振込票、振込通知書、支払調書の作成 配当割納付データの作成及び納税資金の受け入れ及び付け替え 分配金計算後に分配金支払予定額データの機構への送信 租税条約、特別税率の適用及び管理 分配金領収証印紙税の申請、申告及び納付 配達記録受領証の作成 支払済分配金領収証の集計及び未払分配金の確定 振込不能の照会、回答及び報告書の作成 証券投資信託、年金信託組入状況の報告 分配金支払明細書（一括送付分）の作成
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書の集計 受理した議決権行使書1枚につき 70円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とする。 2. 議決権行使書提出投資主明細の提供（CSVファイル） 投資主総会1回につき 50,000円 3. 議決権行使投資主明細の提供（CSVファイル） 投資主総会1回につき 50,000円	議決権行使書の受理及び集計 議決権行使書提出投資主明細（CSVファイル）のダウンロード機能の提供 議決権行使投資主明細（CSVファイル）の提供
諸通知発送料	1. 諸通知の封入及び発送 封入物2種まで投資主1名につき 20円 封入物追加各1種につき 10円 2. 加算料 手封入1種につき 10円 差込1種、折込1折につき 各10円 照合1種、選別1種につき 各20円 開封1通、特急加算1通につき 各15円 ラベル貼付1通につき 10円 3. ハガキ発送料 ハガキ発送1件につき 10円 シールハガキ発送1通につき 20円	議決権行使書、（又は投資主総会出席票）の作成及び分配金領収証、振込通知書の作成 投資主総会招集通知書、同添付書類、議決権行使書、（又は投資主総会出席票）、決議通知書、報告書、分配金領収証、振込通知書等投資主宛諸通知の封入及び発送 発送保留等の選別 ハガキの作成及び発送 配達記録受領証の作成
諸通知宛名印字料	投資主宛発送物の宛名印字1通につき 12円	投資主宛発送物の宛名等の印字
投資主一覧表作成料	1. 基本料 1回につき 5,000円 2. 作成料 1名につき 20円	基準日等における投資主一覧表の作成 その他、投資主名簿データを元にする一覧表の作成

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主情報 データ作成料	1. 基本料 投資主情報CD作成基本料（正副2枚） 1回につき 20,000円 その他投資主データ作成基本料 1回につき 10,000円 2. データ作成料 1名につき 5円 3. CD追加作成料 1枚につき 10,000円	基準日等における投資主情報CDの作成 投資主情報CD以外の各種投資主情報データの作成
投資主総会（IT）関係手数料	1. 基本料（投資主総会1回につき） 招集通知の電子化を実施の場合 200,000円 議決権行使の電子化を実施の場合 200,000円 2. 議決権行使コード・パスワード管理（投資主総会1回につき） 決算期末現在の議決権のある投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。 ただし、最低料金は100,000円とする。 1 ~ 5,000名 40円 5,001 ~ 10,000名 35円 10,001 ~ 30,000名 30円 30,001 ~ 50,000名 25円 50,001 ~ 100,000名 20円 100,001名以上 10円 3. 電磁的方法による招集通知の送信 1件につき 45円 4. 電磁的方法による議決権行使の集計 電磁的方法による議決権行使 1件につき 20円 5. 参考書類等のWebサイトへの掲載 投資主総会1回につき 30,000円	メールアドレス登録サイトに関する運営、管理、各種照会対応 議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 議決権行使コード、パスワードの管理 議決権行使コード、パスワードの議決権行使書等への印字 電磁的方法による招集通知の作成、送信 メール不着投資主の管理 電磁的方法（議決権行使プラットフォームを含む）により行使された議決権の集計 参考書類等の専用サイトへの掲載
投資主管理 コード設定料	作成1件につき（投資主番号指定） 100円 作成1件につき（投資主番号指定なし） 200円	業態（従業員・役員）、分類コードの設定

（注）1. 本投資法人が未上場投資証券を発行する場合には次の業務を含みます。

- ・投資主票の索引、登録、整理
- ・予備投資証券の保管、不要予備投資証券の廃棄
- ・未達、未引換投資証券の保管及び交付又は引換
- ・投資証券不所持の申出及び交付請求の受理
- ・投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付
- ・投資口の名義書換
- ・質権の登録又はその抹消
- ・投資証券不発行投資法人の信託財産の表示又はその抹消
- ・名称（商号）変更、改姓名及び氏名訂正等投資証券券面の表示変更に関し投資証券への記載及び投資主名簿への記録
- ・投資証券の交換、分割、併合、再発行（喪失による除権判決、汚損、毀損、満欄等）による投資証券の回収及び代替投資証券の交付
- ・不所持申出による投資証券の回収
- ・不所持交付請求による投資証券の交付
- ・回収投資証券の廃棄
- ・住所変更、地名変更、代表者（役職名）変更、法定代理人、常任代理人、仮住所、共有代表者等に関し投資主名簿の記録の変更を要する諸届の受理
- ・改印届の受理

（注）2. 各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。

（注）3. 投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の併合、投資口の分割、投資法人の合併、解約、その他臨時又は特別事務の手数料については、両当事者協議の上、決定します。

(ト) 特別口座管理人（住友信託銀行株式会社）

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を上限として特別口座管理人に支払います。ただし、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度両当事者協議のうえ定めます。

口座管理事務手数料については、特別口座管理人は毎月15日までに前月分のご金額及びその項目別内訳明細を本投資法人に通知し、本投資法人はその月の末日までに、これを特別口座管理人に支払います。

(特別口座管理手数料率表)

項目	手数料率	対象事務の内容
特別口座 管理料	月末現在の特別口座簿上の投資主（以下「投資主」といいます）数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額を月額手数料とします。 ただし、最低料金は月額15,000円とします。	特別口座の維持、管理 期末（中間・四半期決算を含みます）及び臨時基準日の株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます）への総投資主報告データの作成 振替請求の受付及び処理 相続等により名義の書換処理 口座通知情報の照会対応 投資主票の管理・保管 失格特別口座簿の管理 住所変更等届出書の受理と機構への加入者変更データの送信と受信 基準日における残高通知の作成 機構とのリコンサイル用データの授受と検証
	投資主数 単価（1名/月）	
	1 ～ 1,000名 140円	
	1,001 ～ 3,000名 120円	
	3,001 ～ 5,000名 100円	
	5,001 ～ 10,000名 80円	
	10,001 ～ 15,000名 70円	
	15,001 ～ 20,000名 65円	
	20,001 ～ 25,000名 60円	
	25,001 ～ 30,000名 55円	
	30,001名以上 50円	
証明調査料	証明書発行、各種調査 1件（1加入者）につき 650円	取得価額証明の為の投資口異動明細表の作成及び各種証明書の発行 相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成

（注）1．各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。

（注）2．諸通知の発送、解約、その他臨時又は特別事務の手数料については、両当事者協議の上、決定します。

(チ) 資産保管会社（住友信託銀行株式会社）

本投資法人は資産保管会社に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとします。

資産保管会社は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、当該金額を資産保管会社の指定する銀行口座へ振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

資産保管に係る手数料の計算方法

資産保管に係る手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、そのテナント構成等に応じて算出した金額とします。

$$\text{各月末時点における本投資法人の資産の総額} \times 0.03\% \div 12$$

ただし、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (1) 資産の評価 / 運用資産の種類毎の評価の方法及び基準 / (ロ) 有価証券（不動産対応証券を含みます。）」に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する信託受益権及び不動産	各月末時点における減価償却後の簿価

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1箇月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の資産の総額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された資産保管会社の手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切捨てるものとします。

(リ) 経理等に係る一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）

本投資法人は経理等に係る一般事務受託者に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとします。

経理等に係る一般事務受託者は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、当該金額を経理等に係る一般事務受託者の指定する銀行口座へ、振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

経理等に係る一般事務手数料の計算方法

経理等に係る一般事務手数料の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、そのテナント構成等に応じて算出した金額とします。

$$\text{各月末時点における本投資法人の資産の総額} \times 0.09\% \div 12$$

ただし、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (1) 資産の評価 / 運用資産の種類毎の評価の方法及び基準 / (ロ) 有価証券（不動産対応証券を含みます。）」に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する信託受益権及び不動産	各月末時点における減価償却後の簿価

なお、計算対象月における経理等に係る一般事務受託者の委託業務日数が1箇月に満たない月の月額手数料については、当該月における経理等に係る一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。経理等に係る一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の資産の総額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された経理等に係る一般事務受託者の手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切捨てるものとします。

(ヌ) 投資法人債に係る一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）

投資法人債に関する一般事務に係る一般事務受託者に対し、下記のとおり事務手数料並びに当該事務手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

1. 発行代理人業務の事務の委託に関する手数料

第1回無担保投資法人債 5,500,000円（払込期日に支払いました。）

元利金支払事務に関する元利金支払手数料

元金支払の場合には、支払元金の10,000分の0.075とし、利金支払の場合には、残存元金の10,000分の0.075（各利払い毎に支払います。）の手数料を支払います。

（４）【その他の手数料等】

資産運用会社兼主たる不動産管理会社が委託を受けた業務を処理するに際し要する費用

本投資法人は、資産運用会社兼主たる不動産管理会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する印刷費、交通費、ファックス代、印紙代、郵送料、コピー代等の諸費用及び以下の諸費用を負担するほか、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

（a）資産の取得及び処分に係る費用：

デューデリジェンス等の不動産調査に係る専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、価格調査、収支調査、建物調査等）、登記に際して支払う司法書士報酬、仲介手数料、取得・処分に係る租税公課、その他資産の取得及び処分に係る費用

（b）資産の運営及び管理に係る費用

テナント誘致に必要な費用（媒介手数料、広告代等）、管理委託費用（外部管理会社に支払う報酬及び費用を含みます。）、損害保険料、維持管理費用（建物等の改修、補修、修繕等を含みます。）、保有に係る租税公課、その他資産の運営及び管理に係る費用

（c）借入等に係る費用

借入等に係る利息、格付取得・維持に係る費用、その他借入等に係る費用

（d）有価証券届出書等の作成・届出に係る費用

有価証券届出書等（有価証券報告書、目論見書及びその訂正事項分並びに臨時報告書等を含みます。）の作成に係る専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務顧問等）、有価証券届出書等の印刷に係る費用、その他有価証券届出書等の書面作成・届出に係る費用

（e）情報の開示及び広報に係る費用

ホームページの作成に係る費用、アナリスト説明会の開催に係る費用、投資主への訪問に要する旅費・交通費、その他情報の開示及び広報に係る費用

（f）報告等の作成に係る費用

報告書、資産管理計画書及び予算計画書の作成に係る費用、不動産の定期的な鑑定評価に係る費用、その他報告・計画書作成業務に係る費用

その他の費用

本投資法人は、上記の費用のほか、投資法人債及び投資口の発行に係る費用、分配金の支払いに係る費用、投資主総会の開催に係る費用その他の本投資法人の運営に要する費用を負担します。

（５）【課税上の取扱い】

有価証券報告書提出日現在における投資法人の国内投資主及び投資法人に関する課税上の取扱いは下記のとおりです。なお、今後の税法等の改正により下記の取扱いは変更されることがあります。

個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われます。この場合に、各個人投資主が有する出資口数によって課税関係が異なります。なお、本投資法人から受ける分配金については、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

（a）発行済投資口総数の100分の5未満の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされております。ただし、平成23年12月31日までの間に受取る分配金の源泉徴収税率に関しては、所得税7%、地方税（住民税）3%に軽減されております。

なお、個人投資主が受取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。

また、平成21年1月1日以後、上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することができるようになっております。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20%（所得税15%、住民税5%）ですが、平成21年1月1日から平成23年12月31日までの間は、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。

なお、平成22年1月1日以後は、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能となります。また、後述のとおり、平成21年分以後の所得税及び平成22年度分以後の住民税から、上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることとなります。

（b）発行済投資口総数の100分の5以上の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上に相当する口数を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税20%（地方税は課されません。）となります。なお、1回に受取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注）1.として上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注）2.として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注）3.を算定し、投資口の譲渡損益の額（注）4.を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、下記（ハ）の投資口の譲渡の場合と同様となります。なお、前記「2投資方針 / （3）分配方針」にて述べたように、利益を超える金銭の分配が行われた場合における当該利益を超える分配に対して、個人投資主が税法上においてその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされるときには、原則として利益を超える金銭の分配は行いません。また、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額（注）5.となります。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に取扱われます。したがって、投資口を譲渡した場合は、株式等の譲渡所得として申告分離課税の対象となります。

上場株式等（投資口を含みます。）を譲渡した場合の株式等に係る申告分離課税の税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされております。また、上場株式等の譲渡につき譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- ）申告分離課税の上記20%の税率は、平成23年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- ）本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、平成21年分以後の所得税及び平成22年度分以後の住民税については、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等にかかる譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）を限度として、配当所得の金額から控除されます。
- ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続きにより源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成23年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、平成22年1月1日以後、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

法人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則として分配の決議のあった日の属する本法人投資主の事業年度において益金計上されます。利益の分配を受取る際には原則20%の税率により所得税が源泉徴収されますが、本投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成23年12月31日までに受取るものに関しては7%、平成24年1月1日以後に受取るものに関しては15%となります（住民税の徴収はありません。）。

源泉徴収された税額は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注）1．として上記（イ）における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注）2．として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注）3．を各自算定し、投資口の譲渡損益の額（注）4．を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、下記（二）の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額（注）5．となります。

（ハ）投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることになります。

（二）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資証券を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められております。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は、次のとおりです。

- ）設立時における投資口の発行が次のいずれかに該当するものであること

- A. 公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること
- B. 事業年度の終了時において50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみに所有されていること
 - ）発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること
 - ）内閣総理大臣の登録を受けていること
 - ）会計期間が1年を超えないものであること
 - ）配当等の額が配当可能利益の額の90%超又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること
 - ）他の法人の株式、出資の総数又は総額の50%以上に相当する数又は金額の株式又は出資を有していないこと
 - ）借入れが機関投資家からであること
 - ）事業年度の終了時において同族会社のうち一定のもの（発行済投資口総数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されているものに限り、）に該当していないこと
 - ）次の事実がないこと
 - A. 資産運用以外の業務を行うこと
 - B. 本店以外の営業所の設置
 - C. 使用人の雇い入れ
 - ）資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しており、資産の保管に係る資産保管業務を資産保管会社に委託していること

なお、利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが配当等の損金算入前の課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

(a) 登録免許税：

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されますが、平成18年4月1日から平成23年3月31日までの土地の売買に係る所有権の移転登記については1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までに登記されるものについては1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までに登記されるものについては1.5%にそれぞれ軽減されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産の価額の合計額が、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件（その取得後1年以内に登記を行うものに限る等）を満たす投資法人が、規約に従い取得する特定資産のうち倉庫等以外の不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率は、平成23年3月31日までに取得する不動産の所有権については0.8%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までに取得する不動産の所有権については1.1%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までに取得する不動産の所有権については1.3%に軽減されます。

(b) 不動産取得税：

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対し4%の税率により課されますが、平成18年4月1日から平成24年3月31日までに取得する住宅及び土地については3%に軽減されます。また、平成24年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。さらに規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、規約に従い平成23年3月31日までに取得する規模及び用途等の要件を満たす一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます（倉庫用の土地及び建物に関しては対象外となっています。）。

(c) 特別土地保有税：

平成15年1月1日以後、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税は課税されないこととされております（ただし、納税猶予が取り消されたものを除きます。）。

(ハ) 土地重課制度

上記（イ）の要件を満たす投資法人が行う土地の譲渡等については、土地重課制度は適用しないこととされております。また、平成10年1月1日から平成25年12月31日までの間に行われた短期所有に係る土地の譲渡等については、土地重課制度は適用しないこととされております。

（注）１．みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

$$\text{「みなし配当の金額」} = \text{出資の払戻し（資本の払戻し）額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）}$$

なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」は下記のように計算されます。

$$\text{「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」} =$$

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し（資本の払戻し）} && \text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）} \\ & \text{直前の投資法人の出資等の} && \text{により減少した資本剰余金の額（**）} \\ & \text{金額（資本金等の額）} && \times \frac{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}} \quad (***) \\ & && \times \frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）}}{\text{直前の払戻しに係る所有投資口数}} \end{aligned}$$

（*）前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増額を加算した又は減少額を減算した金額となります。

（**）投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）と同額とします。

（***）この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は１とされます。また、この割合に小数点３位未満の端数が生じるときは切上げとなります。

（注）２．投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{「投資口の譲渡に係る収入金額」} = \text{出資の払戻し（資本の払戻し）額} - \text{みなし配当金額（（注）１．）}$$

（注）３．投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し（資本の払戻し）} && \text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）} \\ & \text{直前の取得価額} && \times \frac{\text{により減少した資本剰余金の額（**）}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}} \quad (***) \end{aligned}$$

（*）前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増額を加算した又は減少額を減算した金額となります。

（**）投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）と同額とします。

（***）この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は１とされます。また、この割合に小数点３位未満の端数が生じるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっております。

（注）４．投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{「投資口の譲渡損益の額」} = \text{譲渡収入金額（（注）２．）} - \text{譲渡原価の額（（注）３．）}$$

（注）５．出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額は、以下のようになります。

$$\begin{aligned} & \text{「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」} = \\ & \text{出資の払戻し（資本の払戻し）を受ける直前の投資口の取得価額} - \text{譲渡原価の額（（注）３．）} \end{aligned}$$

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成22年2月28日現在)

資産の種類	地域/用途		価額合計 (百万円)	投資比率(%)
不動産	東京都心3区	事務所(オフィス)	88,942	29.92
		物流施設	-	-
		商業施設	2,518	0.85
		ホテル	-	-
		その他	1,117	0.38
	その他東京23区	事務所(オフィス)	94,490	31.79
		物流施設	-	-
		商業施設	2,473	0.83
		ホテル	-	-
		その他	2,494	0.84
	首都圏その他地域	事務所(オフィス)	10,398	3.50
		物流施設	21,573	7.26
		商業施設	-	-
		ホテル	12,180	4.10
		その他	-	-
	その他地域	事務所(オフィス)	30,779	10.35
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		ホテル	-	-
		その他	-	-
預金・その他資産			30,310	10.20
資産総額			297,278	100.00

	金額(百万円)	資産総額に 対する比率(%)
負債総額	156,120	52.52
純資産総額	141,158	47.48

- (注) 1. 上表における不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。また、用途区分及び地域区分の概要については、後記「(2)投資資産 / 投資不動産物件 / 投資不動産の内容 / (イ)投資不動産一覧」をご参照下さい。
- (注) 2. 上表における不動産の価額合計は、当該分類に属する不動産の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)の合計額です。なお、リース投資資産に計上している物件の貸借対照表計上額(リース投資資産の帳簿価額)を含みます。
- (注) 3. 上表における投資比率は、本投資法人の資産総額に対する各区分の価額合計の割合です。
- (注) 4. 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第3位を四捨五入しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 5. 建設仮勘定の金額は、不動産の金額には含まれておりません。

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

・投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

運用不動産を、所在地による地域区分及び用途区分毎に区分すると下表のようになります。

(平成22年2月28日現在)

		地域区分			
		東京都心3区	その他東京23区	首都圏その他地域	その他地域
用途 区分	事務所 (オフィス)	青山サンクレストビル ラウンドクロス一番町 ピサイド白金 ラウンドクロス赤坂見附 日本橋イーストビル ラウンドクロス南麻布 ラウンドクロス赤坂 ラウンドクロス三田 芝大門ビル ラウンドクロス築地 オリックス神保町ビル オリックス芝2丁目ビル 青山246ビル オリックス赤坂2丁目ビル 日本橋本町1丁目ビル オリックス水道橋ビル オリックス品川ビル	キャロットタワー 東陽MKビル ラウンドクロス元代々木 ラウンドクロス西新宿 ピサイド木場 DT外苑 代々木フォレストビル オリックス池袋ビル オリックス新宿ビル ラウンドクロス新宿 シーフォートスクエア/ センタービルディング ラウンドクロス蒲田 ラウンドクロス新宿5丁目 KN自由が丘プラザ エス・ティー・ワールドビル オリックス不動産西新宿ビル	ネオ・シティ三鷹 ラウンドクロス川崎 大宮宮町ビル	名古屋伊藤忠ビル ORIX高麗橋ビル ルナール仙台 オリックス名古屋錦ビル
	物流施設			越谷ロジスティックセンター 戸田ロジスティクスセンター 市川ロジスティクスセンター	
	商業施設	日本地所南青山ビル	CUBE代官山		
	ホテル			クロスゲート	
	その他	パークアクシス西麻布ス テージ	グランドメゾン白山 ソネット上池袋		

(注) 1. 上表の運用不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。

(注) 2. 上表では各運用不動産の所在地域を、「東京都心3区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の4地域に分類しています。「東京都心3区」とは千代田区・中央区・港区の3区を、「その他東京23区」は「東京都心3区」を除いたその他東京23区を指します。また「首都圏その他地域」とは「東京都心3区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心3区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。

(注) 3. 上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている運用不動産については、主たる用途（過半を超える床面積にて実際に利用されている用途）を記載しております。これは、登記簿に記載されている用途とは必ずしも一致しておりません。また、当初決定した用途区分を変更することは、大規模リニューアル等により明らかに異なる用途に変更されると判断される場合を除き、原則として行っておりません。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成22年2月28日現在以下のとおりです。

(a) 地域区分

地域区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
東京都心3区	92,578	31.14	64,303.53	63,064.22	98.1
その他東京23区	99,457	33.46	102,119.59	97,678.54	95.7
首都圏その他地域	44,152	14.85	132,960.71	132,675.84	99.8
その他地域	30,779	10.35	38,290.15	32,727.68	85.5
合計	266,968	89.80	337,673.98	326,146.28	96.6

(b) 用途区分

用途区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
事務所（オフィス）	224,611	75.56	208,682.03	197,232.23	94.5
物流施設	21,573	7.26	92,815.56	92,815.56	100.0
商業施設	4,991	1.68	1,885.18	1,885.18	100.0
ホテル	12,180	4.10	25,940.73	25,862.83	99.7
その他	3,611	1.22	8,350.48	8,350.48	100.0
合計	266,968	89.80	337,673.98	326,146.28	96.6

(c) 規模区分

規模区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
15,000㎡以上	67,396	22.67	173,368.52	171,044.48	98.7
3,000㎡以上 15,000㎡未満	172,327	57.97	148,184.88	139,143.45	93.9
3,000㎡未満	27,244	9.16	16,120.58	15,958.35	99.0
合計	266,968	89.80	337,673.98	326,146.28	96.6

(d) 築年数区分

築年数区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
20年以上	21,947	7.38	29,481.45	28,715.20	97.4
15年以上20年未満	51,368	17.28	68,881.72	65,292.35	94.8
10年以上15年未満	28,375	9.55	37,939.68	36,547.07	96.3
5年以上10年未満	69,131	23.25	64,990.76	64,087.37	98.6
5年未満	96,145	32.34	136,380.37	131,504.29	96.4
合計	266,968	89.80	337,673.98	326,146.28	96.6

- (注) 1. 上表の「投資比率」とは、各区分に属する運用不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）合計の本投資法人の総資産額に対する比率をいいます。投資比率の数値は、小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 2. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。
- (注) 3. 「(c) 規模区分」の延床面積による区分は、本投資法人保有の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準にしております。
- (注) 4. 上表では、リース投資資産に計上している物件の貸借対照表計上額（リース投資資産の帳簿価額）及び数値を含みます。

(ハ) 鑑定評価書の概要

不動産の鑑定評価においては、「不動産の鑑定評価に関する法律」（昭和38年法律第152号。その後の変更を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に基づき、不動産鑑定士等が、原則として以下の三つの手法・観点から求められる価格を併用し、試算価格を決定したうえで鑑定評価額を決定します。

- (a) 不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って、対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）による積算価格。
- (b) 不動産の取引事例に着目して、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法（取引事例比較法）による基準価格。
- (c) 不動産から生み出される収益に着目して、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法（収益還元法）による収益価格。なお、収益価格はさらに、純収益の還元方法の点から、DCF法による収益価格と直接還元法（以下「DC法」といいます。）による収益価格に分類されます。DCF法は、対象不動産を一定期間保有し、その後売却することを前提として、この保有期間（収益期間）の純収益の現在価値の総和と保有期間経過後の転売価格等の現在価値を加算して収益価格を試算する手法です。また、DC法は安定的な標準化純収益を還元利回りで永久還元して収益価格を試算する手法です。

運用不動産を本投資法人のポートフォリオに組み入れる際の鑑定評価は、本投資法人と利害関係のない第三者機関に各物件の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

なお、本不動産鑑定評価は、一定時点における不動産鑑定士の判断及び意見であることから、その内容及び当該鑑定評価額での取引等を保証するものではありません。

不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成22年2月28日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、同日時点における帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

本不動産鑑定評価は、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所、森井総合鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク及び大和不動産鑑定株式会社のいずれかに運用不動産の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

なお、本不動産鑑定評価は、一定時点における不動産鑑定士の判断及び意見であることから、その内容及び当該鑑定評価額での取引等を保証するものではありません。

各項目の意味は次のとおりです。

- 「鑑定評価額」
不動産鑑定評価基準及び留意事項に基づき、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、DCF法による収益価格等による検証を行い決定された特定価格をもって「鑑定評価額」としております。
- 「価格時点」
不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、運用不動産の鑑定評価にあたっては、全て平成22年2月28日となっております。
- 「ポートフォリオ占有率」
運用不動産の鑑定評価の結果の合計に対する各運用不動産の鑑定評価の結果の比率をいいます。
- 「投資比率」
本投資法人の総資産額に対する各運用不動産の上記価格時点における帳簿価額（減価償却後）の比率をいいます。

なお、鑑定評価額は、本投資法人による運用不動産の保有部分に係るものであり、運用不動産を共有している場合、一部のみを保有している場合等についての記載の数値は、個々の運用不動産につきその全体の評価額を表しているものではありません。

（平成22年2月28日現在）

		物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポート フォリ オ占有 率(%)	参考情報					積算 価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	投資比 率(%)
						DCF法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)			
事務所 (オフィス)	東京都 心3区	青山サンクレ ストビル	4,050	谷澤	1.54	4,250	4.8	3,970	5.0	5.1	4,830	3,519	1.18
		ラウンドクロス 一番町	4,090	谷澤	1.56	4,190	5.0	4,050	5.2	5.3	3,260	3,574	1.20
		ピサイド白金	1,350	谷澤	0.51	1,370	5.4	1,340	5.6	5.7	1,960	1,290	0.43
		ラウンドクロス 赤坂見附	2,230	谷澤	0.85	2,320	4.4	2,190	4.6	4.7	1,410	1,661	0.56
		日本橋イースト ビル	1,170	谷澤	0.45	1,180	5.5	1,160	5.5	5.8	1,040	1,607	0.54
		ラウンドクロス 南麻布	1,382	中央	0.53	1,444	5.9	1,382	5.6	6.4	1,502	1,286	0.43
		ラウンドクロス 赤坂	2,668	中央	1.02	2,957	5.9	2,668	5.6	6.4	2,605	2,844	0.96
		ラウンドクロス 三田	1,395	中央	0.53	1,712	5.5	1,395	5.2	6.0	1,287	1,701	0.57
		芝大門ビル	2,152	中央	0.82	2,385	5.6	2,152	5.3	6.1	1,827	2,182	0.73
		ラウンドクロス 築地	3,660	中央	1.40	3,706	5.6	3,660	5.3	6.1	2,156	3,177	1.07
		オリックス神保 町ビル	4,170	中央	1.59	4,049	5.2	4,170	4.9	5.7	3,181	3,989	1.34
		オリックス芝2 丁目ビル	8,217	中央	3.13	7,925	5.2	8,217	4.9	5.7	4,601	6,912	2.33
		青山246ビル	6,951	中央	2.65	7,282	4.3	6,951	4.0	4.8	4,925	5,447	1.83
		オリックス赤坂 2丁目ビル	22,180	中央	8.46	25,360	4.3	22,180	4.0	4.8	10,870	21,348	7.18
		日本橋本町1丁 目ビル	8,190	日本	3.12	8,300	4.6	8,080	4.4	4.8	6,770	10,284	3.46
		オリックス水道 橋ビル	2,420	日本	0.92	2,450	5.2	2,390	5.0	5.4	1,870	2,973	1.00
		オリックス品川 ビル	11,100	日本	4.23	11,200	4.5	11,000	4.3	4.7	11,100	15,140	5.09
		東京都心3区 計	87,375		33.32	92,080		86,955			65,194	88,942	29.92

		物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポート フォリオ 占有 率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比 率(%)
						ＤＣ法に よる価格 (百万円)	ＣＲ (%)	ＤＣＦ法に よる価格 (百万円)	ＤＲ (%)	ＴＣＲ (%)	積算 価格 (百万円)		
事務所 (オフィス)	その他 東京23 区	キャロットタ ワー	5,900	谷澤	2.25	5,930	5.5	5,890	5.5	5.8	4,590	4,548	1.53
		東陽ＭＫビル	5,100	谷澤	1.94	5,110	5.7	5,090	5.9	6.0	4,090	4,479	1.51
		ラウンドクロス 元代々木	5,130	谷澤	1.96	-	-	5,130	5.9	7.1	4,970	4,476	1.51
		ラウンドクロス 西新宿	2,570	谷澤	0.98	2,700	4.7	2,510	5.1	5.0	2,260	2,544	0.86
		ビサイド木場	2,790	谷澤	1.06	2,840	5.6	2,770	5.7	5.9	1,670	2,240	0.75
		ＤＴ外苑	2,100	谷澤	0.80	2,160	5.0	2,080	5.1	5.3	2,470	2,300	0.77
		代々木フォレス トビル	1,270	谷澤	0.48	1,330	5.3	1,250	5.4	5.6	1,570	1,452	0.49
		オリックス池袋 ビル	9,998	中央	3.81	10,710	5.0	9,998	4.7	5.5	5,633	8,912	3.00
		オリックス新宿 ビル	10,160	中央	3.87	10,970	4.4	10,160	4.1	4.9	5,962	7,872	2.65
		ラウンドクロス 新宿	8,390	森井	3.20	8,530	4.7	8,240	4.4	5.0	7,410	7,901	2.66
		シーフォートス クエア／セン タービルディン グ	16,560	中央	6.31	17,400	4.9	16,560	4.6	5.4	13,630	17,523	5.89
		ラウンドクロス 蒲田	5,830	中央	2.22	6,289	5.7	5,830	5.4	6.2	3,066	5,517	1.86
		ラウンドクロス 新宿５丁目	3,520	森井	1.34	3,660	4.9	3,460	4.6	5.2	3,140	4,357	1.47
		ＫＮ自由が丘ブ ラザ	2,830	ヒ口	1.08	3,020	4.5	2,830	4.5	4.7	1,680	3,165	1.06
		エス・ティー・ ワールドビル	2,850	ヒ口	1.09	3,020	4.4	2,850	4.4	4.7	1,830	3,478	1.17
		オリックス不動 産西新宿ビル	12,200	大和	4.65	12,400	4.6	12,100	4.4	4.8	10,500	13,719	4.62
		その他東京23区 計	97,198		37.06	96,069		96,748			74,471	94,490	31.79
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三 鷹	2,920	谷澤	1.11	2,930	5.7	2,910	5.8	6.0	2,550	2,003	0.67
		ラウンドクロス 川崎	5,074	中央	1.93	4,854	5.6	5,074	5.3	6.1	2,567	4,007	1.35
		大宮宮町ビル	4,340	大和	1.65	4,260	5.7	4,380	5.5	5.9	2,770	4,387	1.48
		首都圏その他地 域 計	12,334		4.70	12,044		12,364			7,887	10,398	3.50
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビ ル	4,780	谷澤	1.82	4,800	6.5	4,770	6.4	6.8	4,990	5,088	1.71
		ＯＲＩＸ高麗橋 ビル	5,087	中央	1.94	4,884	5.3	5,087	5.0	5.8	3,584	5,148	1.73
		ルナール仙台	5,060	日本	1.93	5,080	5.8	5,040	5.7	6.1	5,340	8,212	2.76
		オリックス名古 屋錦ビル	8,300	日本	3.17	8,470	5.2	8,130	5.0	5.4	7,880	12,330	4.15
		その他地域 計	23,227		8.86	23,234		23,027			21,794	30,779	10.35
	事務所（オフィス）計		220,134		83.94	223,427		219,094			169,346	224,611	75.56

		物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポート フォリ オ占有 率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比 率(%)
						ＤＣ法に よる価格 (百万円)	ＣＲ (%)	ＤＣＦ法に よる価格 (百万円)	ＤＲ (%)	ＴＣＲ (%)	積算 価格 (百万円)		
物流 施設	首都圏 その他 地域	越谷ロジス ティックセン ター	3,429	中央	1.31	3,538	6.1	3,429	5.5	6.8	2,342	3,826	1.29
		戸田ロジスティ クスセンター	8,710	日本	3.32	8,760	5.4	8,660	5.1	5.6	7,730	9,502	3.20
		市川ロジスティ クスセンター	7,390	日本	2.82	7,410	5.6	7,370	5.1	5.9	6,910	8,243	2.77
		首都圏その他地 域 計	19,529		7.45	19,708		19,459			16,982	21,573	7.26
	物流施設 計		19,529		7.45	19,708		19,459			16,982	21,573	7.26
商業 施設	東京都 心３区	日本地所南青山 ビル	3,340	中央	1.27	3,378	4.3	3,340	3.8	4.9	1,778	2,518	0.85
		東京都心３区 計	3,340		1.27	3,378		3,340			1,778	2,518	0.85
	その他 東京23 区	ＣＵＢＥ代官山	2,472	中央	0.94	2,419	5.0	2,472	4.4	5.6	1,916	2,473	0.83
		その他東京23区 計	2,472		0.94	2,419		2,472			1,916	2,473	0.83
	商業施設 計		5,812		2.22	5,797		5,812			3,694	4,991	1.68
ホテル	首都圏 その他 地域	クロスゲート	13,500	谷澤	5.15	13,400	6.4	13,600	6.4	6.7	14,500	12,180	4.10
		首都圏その他地 域 計	13,500		5.15	13,400		13,600			14,500	12,180	4.10
	ホテル 計		13,500		5.15	13,400		13,600			14,500	12,180	4.10
その他	東京都 心３区	パークアクシス 西麻布ステージ	978	谷澤	0.37	995	5.3	971	5.5	5.6	904	1,117	0.38
		東京都心３区 計	978		0.37	995		971			904	1,117	0.38
	その他 東京23 区	グランドメゾン 白山	410	谷澤	0.16	412	6.1	409	6.1	6.4	406	411	0.14
		ソネット上池袋	1,880	谷澤	0.72	1,890	6.3	1,870	6.3	6.6	2,120	2,082	0.70
		その他東京23区 計	2,290		0.87	2,302		2,279			2,526	2,494	0.84
	その他 計		3,268		1.25	3,297		3,250			3,430	3,611	1.22
総 計		262,243		100.00	265,629		261,215			207,952	266,968	89.80	

- (注) 1. 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「森井」は森井総合鑑定株式会社を、「日本」は財団法人日本不動産研究所を、「ヒロ」は株式会社ヒロ&リーエスネットワークを、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を表します。
- (注) 2. 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切捨てて記載しております。
- (注) 3. ポートフォリオ占有率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、各運用不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 4. 投資比率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 5. 不動産取得税等の運用不動産の取得に係る付随費用は、取得価額として資産計上しております。
- (注) 6. ラウンドクロス元代々木では、建物の経済的残存耐用年数が満了した場合において、現況と同程度の建物の建替え想定等が実質的に困難であり、純収益の永続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断されるため、これによる収益価格の算出は行われておりません。
- (注) 7. 上表では、リース投資資産に計上している物件の数値を含みます。また、帳簿価額には、リース投資資産の貸借対照表計上額を含みます。

(二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML（全物件の再調達価格合計に対する比）は7.4%、全物件の再調達価格合計は1,559.9億円となっております。

		物件名	修繕費分析				地震リスク分析	
			調査日より12年間の修繕費・更新費（千円）	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注)2.	再調達価格(億円) (注)3.
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	362,230	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	11	24.0
		ラウンドクロス一番町	169,880	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	11	16.0
		ピサイド白金	158,790	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	13	10.6
		ラウンドクロス赤坂見附	63,050	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月21日	12	4.1
		日本橋イーストビル	140,480	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	16	9.0
		ラウンドクロス南麻布	130,800	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	8	9.9
		ラウンドクロス赤坂	100,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月21日	18	7.4
		ラウンドクロス三田	123,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	16	8.2
		芝大門ビル	128,980	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	14	8.0
		ラウンドクロス築地	223,580	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月19日	13	15.2
		オリックス神保町ビル	119,190	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	11	11.2
		オリックス芝2丁目ビル	68,310	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	13	20.0
		青山246ビル	137,935	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	14	7.0
		オリックス赤坂2丁目ビル	20,460	株式会社竹中工務店	平成18年2月15日	平成18年1月19日	12	37.9
		日本橋本町1丁目ビル	84,600	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年2月	平成19年1月19日	14	19.4
		オリックス水道橋ビル	29,090	西松建設株式会社	平成20年3月10日	平成20年1月18日	12	5.9
		オリックス品川ビル	22,520	日本管財株式会社	平成20年5月	平成20年2月8日	11	20.2
	その他東京23区	キャロットタワー	1,357,380	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月2日	4	240.0
		東陽MKビル	405,810	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	13	34.3
		ラウンドクロス元代々木	343,270	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月2日	10	35.6
		ラウンドクロス西新宿	64,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	13	4.0
		ピサイド木場	162,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	12	15.5
		DT外苑	250,990	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	11	14.0
		代々木フォレストビル	132,220	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	13	7.1
		オリックス池袋ビル	57,980	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	10	14.0
		オリックス新宿ビル	98,810	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	12	19.5
		ラウンドクロス新宿	60,800	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成17年11月	平成17年10月21日	14	14.0
		シーフォートスクエア/センタービルディング	894,681	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	9	401.1
		ラウンドクロス蒲田	215,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年1月	平成17年10月29日	14	26.6
		ラウンドクロス新宿5丁目	38,390	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年3月	平成19年2月5日	12	10.7
		KN自由が丘プラザ	21,890	株式会社三菱地所設計	平成19年4月	平成19年4月6日	14	3.4
		エス・ティー・ワールドビル	9,650	日本管財株式会社	平成20年2月	平成20年1月30日	13	4.4
		オリックス不動産西新宿ビル	52,250	株式会社プロバティ・リスク・ソリューション	平成21年2月25日	平成21年2月6日	14	21.7

		物件名	修繕費分析				地震リスク分析	
			調査日より12年間の修繕費・更新費（千円）	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注)2.	再調達価格(億円) (注)3.
事務所 (オフィス)	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	532,220	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	9	44.0
		ラウンドクロス川崎	223,610	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月3日	17	19.4
		大宮宮町ビル	22,910	日本管財株式会社	平成21年2月	平成20年12月19日	11	12.7
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	247,560	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	17	40.8
		O R I X高麗橋ビル	90,360	株式会社日建設計	平成17年2月	平成17年2月7日	3	22.1
		ルナール仙台	489,850	株式会社三菱地所設計	平成19年5月	平成19年4月27日	7	41.2
		オリックス名古屋錦ビル	123,970	西松建設株式会社	平成20年9月2日	平成20年7月31日	4	43.9
物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	6,760	株式会社竹中工務店	平成18年4月18日	平成18年2月21日	12	17.0
		戸田ロジスティクスセンター	32,030	日本管財株式会社	平成20年3月	平成20年1月24日	15	28.5
		市川ロジスティクスセンター	40,300	日本管財株式会社	平成20年8月	平成20年7月22日	13	30.5
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	21,620	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	10	1.8
	その他東京23区	C U B E代官山	18,490	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	10	1.9
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	462,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月3日	4	123.4
その他	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	57,640	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	10	3.9
	その他東京23区	グランドメゾン白山	80,120	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	13	5.9
		ソネット上池袋	194,790	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	11	23.0

(注)1. 上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわらず建物一棟全体（ただし、「東陽MKビル」及び「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関しては、本投資法人の所有する部分）に係る数値です。

(注)2. PML (Probable Maximum Loss) とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震（再現期間475年）を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が再調達価格に対して占める割合（％）を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額（横軸）とその損失の年超過確率（縦軸）の関係を表すリスクカーブをもとに算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90％のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。

(注)3. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しております。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体（ただし、「東陽MKビル」に関しては本投資法人の所有する部分、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関してはセンタービルディングを含むシーフォートスクエア全体）に係る数値です。

(注)4. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。

(ホ) 資本的支出の概要

(a) 資本的支出の予定

運用不動産に関し、有価証券報告書提出日現在までに実施され又は計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既払総額
D T外苑 （東京都渋谷区）	空調機更新	自 平成20年 6 月 至 平成23年 7 月	78	-	35
クロスゲート （神奈川県横浜市）	エスカレーター改修	自 平成22年 7 月 至 平成23年 4 月	30	-	-

(b) 期中の資本的支出

運用不動産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は82百万円であり、当期費用に区分された修繕費91百万円と併せ、173百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 （所在）	目的	実施期間	支出金額 （百万円）
東陽M Kビル （東京都江東区）	中央監視設備更新	自 平成21年11月 至 平成22年 2 月	28
その他の資本的支出			54
合計			82

(c) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
前期末積立金残高（百万円）	1,069	1,211	1,408	1,201	1,294
当期積立額（百万円）	371	348	300	296	296
当期積立金取崩額（百万円）	229	151	507	203	271
次期繰越額（百万円）	1,211	1,408	1,201	1,294	1,319

（注）上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成22年 2 月28日現在 490百万円を積み立てております。

(ヘ) 主要な不動産の情報

各運用不動産について、その総賃貸収入が平成22年2月期（第16期）の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件はありません。

(ト) 不動産の概要

以下の各表は平成22年2月28日現在において、本投資法人が保有している運用不動産の個別の概要を示したものです（以下「個別不動産概要表」といいます。）。

個別不動産概要表は以下の方針で記載されております。

個別不動産の概要

- 「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しております。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。
- 「前所有者」は、運用不動産又は運用不動産を信託財産とする不動産信託受益権を本投資法人に対して譲渡した原所有者（商号又は名称については、譲渡時点での商号又は名称にて記載しております。）を意味します。なお、本投資法人が不動産信託受益権として取得した運用不動産については、「前所有者」欄において、当該取得時における信託受託者を内書きしております。
- 「取得年月日」は、本投資法人が運用不動産又は運用不動産を信託財産とする信託受益権を取得した日付を記載しております。
- 「立地条件」は、不動産鑑定士の作成した不動産鑑定評価書に記載された数値に基づいて記載しております。
- 「取得価格」は、単位未満切捨てして記載しております。
- 「取得時鑑定評価額」は、個々の運用不動産の投資を行う際に取得した鑑定評価上の評価額をいい、また、単位未満切捨てして記載しております。
- 「地積」は、原則として登記簿上表示されている地積を記載しております。
- 「用途地域」は、都市計画法上の指定用途地域を記載しております。
- 土地の「所有形態」は、建物所有者の有する敷地の利用権の種類（及び敷地利用権の保有割合）を記載しております。
- 「用途」は、いずれも登記簿の「種類」欄に表示されているものですが、実際の使用目的と異なる場合があります。各運用不動産の過半を超える床面積にて実際に利用されている用途については、前記「(イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。
- 「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点（不詳のものは、他の資料に基づき記載しております。）を記載しております。
- 「他所有者」は、その名称の開示につき同意を得られた法人についてのみ、その名称を記載しております。
- 「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積合計を記載しております。
- 「持分（所有割合）」は、登記簿上表示されている専有部分に係る床面積における本投資法人の所有する専有部分に係る床面積割合の合計を記載しております。

- 「PML」（Probable Maximum Loss）とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震（再現期間475年）を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が再調達価格に対して占める割合（％）を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額（横軸）とその損失の年超過確率（縦軸）の関係を表すリスクカーブをもとに算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等の不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。PMLは信頼水準90％のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。
- 地震リスク（PML）の分析は、清水建設株式会社により行われております。
- 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体（ただし、「東陽MKビル」に関しては本投資法人の所有する部分、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関してはセンタービルディングを含むシーフォートスクエア全体）に係る数値です。
- 「外部管理会社」は、主たる不動産管理会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社が、外部の不動産管理会社に業務の一部を再委託している場合の当該外部管理会社の商号を記載しております。また、運用不動産の中には賃借人にて個別に不動産管理を行っている場合等がありますので、その場合には「外部管理会社」欄は、「-」と記載しております。なお、主たる不動産管理会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社による不動産管理業務の概要については、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 不動産管理方針」をご参照下さい。

特記事項

平成22年2月28日を調査時点として物件調査を行い記載しております。

「特記事項」は、不動産等資産の権利関係及び利用等で重要と考えられる事項のほか、資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、次のとおり、「行政法規関係」、「取り決め等」及び「境界確認及び越境物等」等の分類により記載しています。

- A. 「行政法規関係」として、法令諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。なお、「旧建築基準法施行令」とは、本物件が設計・施工され又はその建築確認がなされた当時に適用されていた建築基準法施行令をいいます。
- B. 「取り決め等」として、共有者・区分所有者等との間でなされた合意事項又は協定等（本投資法人がその内容を承継しているものを含みます。）の主なものを記載しています。
- C. 「境界確認及び越境物等」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合及び境界確認等が未了である場合等の主なもの（覚書等の締結により、相手方との合意が成立している場合を除きます。）を記載しています。

（注）1. 以下の個別不動産概要表の前所有者欄に記載の「オーリート・ワン有限会社」、「オーリート・ツー有限会社」、「オーリート・スリー有限会社」、「オーアール・ワン有限会社」及び「オーエックス・ワン有限会社」は、本投資法人が当該運用不動産を取得した時点では、「オーリート・ワン有限会社」は英領ケイマン諸島の特別目的会社であるオーリート・ワン（ケイマン）リミテッドからの出資を受け、オリックス株式会社が匿名組合出資を行う日本国法に基づく有限会社でした。また、それ以外の有限会社は、全てオリックス株式会社の100%出資会社でした。これらの有限会社はオリックス株式会社の役職員がその役員となっております。

（注）2. オリックス・リアルエースト株式会社は、平成19年4月17日付でオリックス不動産株式会社に社名変更いたしました。以下の個別不動産概要表では、社名変更前の場合にも「オリックス不動産株式会社」と表示しております。

青山サンクレストビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区北青山二丁目13番5号	
前所有者		オーリート・ツー有限会社	
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩2分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		3,356百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 3,356百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	1,682.34㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権（共有持分38.0%）	
建物	用途	店舗	建築時期 昭和54年9月
	所有形態	区分所有	他所有者 日本生命保険相互会社
	延床面積 （一棟全体）	9,851.12㎡	持分（所有割合） 2,818.18㎡ （区分所有割合38.0%）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建	
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格 24.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社

■特記事項

<行政法規関係>

- 本建物は、昭和54年9月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておられません。しかし、本建物の元施工会社である戸田建設株式会社が平成18年11月に耐震診断を実施しており、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年法律第123号、その後の改正も含みます。以下「耐震改修促進法」といいます。）等が規定する基準を満たすとの見解を得ております。
- 本物件は、本土地・本建物等に係る「東京都駐車場条例」に基づく確認申請時の駐車場付置義務を満たすために、本投資法人が近隣より駐車場を賃借しております。

<取り決め等>

- 本建物の共用部分の一部（約25㎡）をテナント1社に対して賃貸しております。また、区分所有規約に基づいて本投資法人に専用使用権が認められている部分のうち、5箇所（合計約90㎡）が共用部分として利用されております。なお、かかる規約上の専用使用権が及ぶ部分と実際の運用が異なる点につき、持分比率は変更せずに専用使用権が及ぶ部分の変更を行うことを、日本生命保険相互会社との間で協議中です。
- 本投資法人と本物件の他の建物区分所有者・本土地共有者である日本生命保険相互会社との間で、平成13年12月25日付覚書にて本土地の共有持分権と本建物専有部分を分離して処分しない旨を合意しております。
- 前々々所有者と日本生命保険相互会社との間で、昭和57年6月30日付にて前々々所有者より日本生命保険相互会社が現在所有している部分を譲り受けるにあたり、前々々所有者に対し、優先交渉権を付与すべき旨の取り決めがあり、かかる取り決めが、本物件の前々所有者及び前所有者を経由し、本投資法人に承継されている可能性があります。

<境界確認及び越境物等>

- 本土地の境界ブロック塀の一部及びフェンスの一部が、北東側隣接地（地番84番19）に越境しております。
- 北東側隣接地（地番84番8）の建物排気フードの一部及び水道メーターの一部が、本土地に越境しております。
- 南東側隣接地（地番84番13）の土留めブロックの一部が、本土地に越境しております。

<その他>

- 本建物の3階貸室内において、本投資法人と日本生命保険相互会社の各々を単独の区分所有者とする区分所有登記がなされておりますが、それぞれの専有部分を区分する界壁を除去し、それぞれが同一の建物賃借人に賃貸しております。将来、建物賃借人の退去後には、界壁を復旧する予定です。
- 本建物の3階及び4階部分の用途については、登記簿上は店舗となっておりますが、事務所・ショールーム等への用途に限定し、賃貸しております。

ラウンドクロス一番町

事務所部分				
特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区一番町13番地 3		
前所有者		オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「半蔵門」駅から 徒歩 1 分	取得年月日	平成13年12月 1 日
取得価格		3,900百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,900百万円 （平成13年 8 月31日）
土地	地積	975.23㎡	用途地域	商業地域・第 2 種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成 6 年 3 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,278.36㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
P M L（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	16.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
駐車場部分				
特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区一番町13番地 4		
前所有者		オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
土地	地積	173.32㎡	用途地域	商業地域・第 2 種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	駐車場	建築時期	平成 6 年 2 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	87.97㎡		
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
■ 特記事項				
該当事項はありません。				

ピサイド白金

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区白金台五丁目18番9号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「白金台」駅から 徒歩3分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,300百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	1,300百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	826.79㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所・共同住宅・ 駐車場	建築時期	平成元年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,231.05㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	10.6億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス・ファシリティーズ 株式会社
■ 特記事項 < 境界確認及び越境物等 > ・ 隣接地との境界確定は、本物件と南西側隣接地（地番25番6）との境界確定が行われておりません。				

ラウンドクロス赤坂見附

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂三丁目9番18号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		東京メトロ線「赤坂見附」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,650百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	1,650百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	213.81㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	昭和63年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,526.01㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PML（地震保険の有無）		12%（無）	再調達価格	4.1億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング
■ 特記事項 ＜境界確認及び越境物等＞ ・ 南側隣接地（地番934番）に所在する建物の配電盤の一部が、本物件に越境しております。				

日本橋イーストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都中央区東日本橋二丁目24番14号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		JR線「馬喰町」駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,720百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	1,720百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	440.59㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成元年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,087.98㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建		
PML（地震保険の有無）		16%（無）	再調達価格	9.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング
■ 特記事項 該当事項はありません。				

ラウンドクロス南麻布

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南麻布四丁目11番21号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「広尾」駅から 徒歩12分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,394百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	1,394百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	941.77㎡（借地権につき対抗 力を有しない可能性がある部 分は、このうち14.91㎡です。）	用途地域	商業地域・第2種中高層住居 専用地域
	所有形態	借地権（借地借家法第2条に定める土地の賃借権）		
建物	用途	事務所・居宅・駐車場	建築時期	平成4年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,159.49㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根銅板葺地下1階付6階建		
P M L（地震保険の有無）		8%（無）	再調達価格	9.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス・ファシリティーズ 株式会社
■ 特記事項 < 取り決め等 > ・ 本物件は、借地権付建物（借地権の内容は、原因：平成元年12月20日設定、目的：堅固な建物所有、存続期間：借地権設定日より60年。）です。 ・ 本物件のうち地番36番6（地積926.86㎡）に係る借地権については、当該借地上に登録した建物を所有しているために対抗力を有しますが、地番35番14（地積14.91㎡）に係る借地権については、その上に建物がないために対抗力を有しない可能性があります。 < 境界確認及び越境物等 > ・ 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認及び越境物に関する資料を確認しておりません。				

ラウンドクロス赤坂

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂二丁目10番9号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩3分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		2,624百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,624百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	476.87㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	昭和53年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,288.83㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PML（地震保険の有無）		18%（無）	再調達価格	7.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 ＜行政法規関係＞ 本建物は昭和53年10月建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物（ただし、一部増築部分は除きます。）のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。				

ラウンドクロス三田

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝五丁目５番１号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）		
立地条件		都営地下鉄線「三田」駅から 徒歩５分	取得年月日	平成14年１月10日
取得価格		1,748百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	1,748百万円 （平成13年８月31日）
土地	地積	666.07㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成２年５月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,385.98㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建		
P M L（地震保険の有無）		16％（無）	再調達価格	8.2億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

芝大門ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝大門一丁目３番４号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）		
立地条件		都営地下鉄線「大門」駅から 徒歩４分	取得年月日	平成14年１月10日
取得価格		2,195百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,195百万円 （平成13年８月31日）
土地	地積	472.11㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	昭和63年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,446.57㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
P M L（地震保険の有無）		14％（無）	再調達価格	8.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

ラウンドクロス築地

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都中央区築地三丁目 9 番 9 号外		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「築地」駅から 徒歩 1 分	取得年月日	平成14年 1 月10日
取得価格		3,378百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,378百万円 （平成13年 8 月31日）
土地	地積	840.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（ただし、うち698.32㎡については共有（共有持分94.5%）。）		
建物	用途	事務所（一部、店舗、居宅、駐車場及び倉庫を含みます。）	建築時期	平成 4 年 5 月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人 2 名
	延床面積 （一棟全体）	6,176.84㎡	持分（所有割合）	4,223.74㎡（一棟の建物における区分所有割合95.4%）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付10階建		
P M L（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	15.2億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス・ファシリティーズ株式会社

■ 特記事項

< 取り決め等 >

- ・ 本物件の区分所有規約により、本投資法人が区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の区分所有者全員と譲渡に関する交渉を行うものと定められ、その交渉においていずれの者とも合意が成立しない場合にのみ、第三者に譲渡することが可能とされています。
- ・ 前々所有者と他の区分所有者との間で、平成 4 年 6 月10日付区分所有規約にて相互での優先交渉義務が約定され、この内容が前所有者を経由して本投資法人に承継されています。なお、前所有者の本投資法人への譲渡にあたって、これに従い優先交渉を行いました。が、有価証券報告書提出日現在、区分所有者 1 名より購入の意思のないことにつき文書による明確な回答が得られておりません。

< 瑕疵等 >

- ・ 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、掃除用流し室の天井等にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては飛散防止のための措置が必要となる、とされています。

< 費用負担 >

- ・ 上記< 取り決め等 >をご参照下さい。

オリックス神保町ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区神田神保町二丁目4番地63		
前所有者		オリックス株式会社		
立地条件		東京メトロ線「神保町」駅から徒歩1分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		4,177百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,177百万円（平成15年5月31日）
土地	地積	598.04㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成9年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,247.18㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建		
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	11.2億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

（注）平成22年3月10日付で、本物件の譲渡を行いました。

オリックス芝2丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝二丁目14番5号		
前所有者		オリックス不動産株式会社		
立地条件		都営地下鉄線「三田」駅から徒歩7分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		7,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	7,500百万円（平成15年5月31日）
土地	地積	1,368.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成15年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,223.18㎡（その他附属建物24.00㎡あり。）		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	20.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

[次へ](#)

青山246ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山五丁目6番26号		
前所有者		青山二四六ビル管理株式会社		
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から徒歩1分	取得年月日	平成16年3月3日
取得価格		5,200百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	4,896百万円 （平成15年12月1日）
土地	地積	427.46㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	銀行・事務所	建築時期	平成2年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,805.01㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）		14%（無）	再調達価格	7.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

オリックス赤坂 2 丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂二丁目 9 番11号		
前所有者		オリックス不動産株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅 から徒歩 1 分	取得年月日 （注）1.	平成18年 6 月26日 平成18年12月 4 日
取得価格（注）1.		8,744百万円 13,116百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） （注）2.	20,820百万円 （平成18年 2 月 1 日）
土地	地積	2,133.58m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	平成16年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	14,233.15m ²		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付10階建		
PML（地震保険の有無）		12%（無）	再調達価格	37.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 ＜境界確認及び越境物等＞ ・ 北側隣接地（地番907番 7）の配線ボックスの一部が本物件に越境しているとともに、本物件の遮風板の一部が当該隣接地に越境しております。 ・ 北側隣接地（地番910番 4）の庇の一部が、本物件に越境している可能性があります。 ・ 北側隣接地（地番910番 3 及び地番913番18）の空調室外機の一部が、本物件に越境しております。				

（注）1. 本物件に係る信託受益権の準共有持分の40%は平成18年 6 月26日に、残余の60%は平成18年12月 4 日に取得いたしました。なお、当該信託受益権の取得と同時に当該信託契約を解除し、本物件の所有権を取得しております。

（注）2. 取得時鑑定評価額は、価格時点における信託受益権の100%の持分割合に基づき算定されております。

日本橋本町１丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都中央区日本橋本町一丁目９番13号		
前所有者		オリックス不動産株式会社		
立地条件		東京メトロ線「三越前」駅から 徒歩４分	取得年月日	平成19年３月28日
取得価格		10,500百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	10,500百万円 （平成19年２月１日）
土地	地積	825.67㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	平成18年３月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,929.65㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建		
ＰＭＬ（地震保険の有無）		14％（無）	再調達価格	19.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

オリックス水道橋ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区三崎町二丁目10番８号		
前所有者		オリックス不動産株式会社（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）		
立地条件		ＪＲ線「水道橋」駅から 徒歩１分	取得年月日	平成20年３月28日
取得価格		3,000百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,000百万円 （平成20年１月23日）
土地	地積	488.05㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成17年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,429.74㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根６階建		
ＰＭＬ（地震保険の有無）		12％（無）	再調達価格	5.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

オリックス品川ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区港南二丁目5番3号		
前所有者		オリックス不動産株式会社		
立地条件		J R線「品川」駅から徒歩3分	取得年月日	平成20年6月27日
取得価格		15,200百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	15,300百万円 （平成20年6月1日）
土地	地積	1,253.38㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・診療所・駐車場	建築時期	平成18年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,859.00㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
P M L（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	20.2億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 ＜境界確認及び越境物等＞ ・ 東側隣接地（地番8番63）のテレビアンテナが、本土地に越境しております。				

キャロットタワー

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都世田谷区太子堂四丁目１番１号		
前所有者		オーリート・ワン有限会社（安田信託銀行株式会社）、オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		東急線「三軒茶屋」駅から徒歩２分	取得年月日	平成13年12月１日
取得価格		5,479百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,479百万円（平成13年８月31日）
土地	地積	9,149.66㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合14.2%）		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成８年11月
	所有形態	区分所有	他所有者	自治体、法人、個人等、計約40名
	延床面積（一棟全体）	75,388.36㎡	持分（所有割合）	6,947.77㎡（ただし、6.72㎡の機械室（共有持分50.0%）及び106.47㎡の機械室（共有持分33.3%）を含みます。）
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下５階付27階建		
P M L（地震保険の有無）		4%（無）	再調達価格	240.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 < 取り決め等 > - 世田谷区と本物件管理組合との間で、平成８年12月24日付三軒茶屋・太子堂四丁目地区市街地再開発事業における壁面後退部分の維持管理に関する協定書を締結し、かかる協定書において硬質レンガブロック舗装表面、放置自転車対策、街路灯、植栽、ポラート、水栓柱等の構築物の管理区分を定めております。 < 境界確認及び越境物等 > - 隣接地との境界確定は、本物件と四方の隣接地（地番502番、504番、505番、506番）との間の境界確定が行われておりません。				

東陽MKビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区東陽七丁目2番14号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「東陽町」駅から 徒歩11分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		5,270百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	5,270百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	5,897.31㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合63.1%）		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成9年4月
	所有形態	区分所有	他所有者	日本インダストリアル特定目的 会社
	延床面積 （一棟全体）	19,383.34㎡	持分	13,778.59㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	34.3億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 < 取り決め等 > ・ 本物件は、区分所有者による管理規約にて、原則として事務所部分は事務所、工場部分は事務所付帯工場での利用が取り決められております。 ・ 本物件を含む区分所有建物の他の区分所有者部分の前所有者と本物件の前々所有者との間で、以下のとおり平成13年3月1日付覚書が締結されており、以下の内容が本投資法人に承継されております。(1) 建替え時に現状の建築面積、法定延床面積を相互に確保できること、(2) 建築基準法等の法令の改正時には前記(1)の内容を相互に協議すること、(3) 自己所有部分を第三者に譲渡する際に相互に通知し、覚書内容を承継すること。				

ラウンドクロス元代々木

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都渋谷区元代々木町30番13号	
前所有者		オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）	
立地条件		小田急線「代々木八幡」駅から 徒歩 3 分	取得年月日 平成13年12月 1 日
取得価格		5,091百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 5,091百万円 （平成13年 8 月31日）
土地	地積	1,704.65㎡	用途地域 準住居地域・第 1 種住居地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所（一部、駐車場及び倉庫 を含みます。）	建築時期 平成 4 年 4 月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	10,695.54㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建	
P M L（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格 35.6億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント 株式会社
■ 特記事項 < 行政法規関係 > - 本物件の前面道路部分は、都市計画道路として拡幅されることが事業決定されているため、従前は本土地の一部であった部分が前面計画道路部分として売却されています。また、これにより、現状、容積率超過の既存不適格であるため、将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。 < 取り決め等 > - 前々所有者である株式会社日交総本社等と本物件の大口の建物賃借人との間で、平成 4 年 4 月30日付にて、本物件の譲渡に際しての当該建物賃借人に対する優先交渉義務が約定され、この内容が本投資法人に承継されていると解されておりす。 < 瑕疵等 > - 本物件の前面街路では、環状第 6 号線街路拡幅と地下部分への首都高速中央環状新宿線の供用に向けた工事が行われております（東京都建設局道路建設部街路課によれば、当該都市計画道路の共用開始予定日は平成 23 年度末を予定しているとのことです。）。このため、工事中の騒音、振動や正面入口の利用制限のおそれ及び工事完了後の建物接道部分の上昇による建物の利便性低下（現建物登記上地下 1 階部分及び 1 階部分が、それぞれ地下 2 階及び地下 1 階となることが予定されておりす。）の可能性があります。			

ラウンドクロス西新宿

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区西新宿一丁目18番17号		
前所有者		オリックス生命保険株式会社		
立地条件		J R線「新宿」駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,650百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,650百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	133.95m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	平成11年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,319.09m ²		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
P M L（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	4.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 ＜境界確認及び越境物等＞ ・ 隣接地との境界確定は、本物件と南東側隣接地（地番18番3）との間の境界確定が行われておりません。 ・ 上記隣接地に関して、隣接地所有者との間で境界に関する確認が行われておらず、当該隣接地上の建物に付属する配管設備一部及び排水管（地下埋蔵物）が、本土地に越境している可能性があります。				

ビサイド木場

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区木場二丁目17番16号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「木場」駅から 徒歩 2 分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		2,450百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,450百万円 （平成13年 8 月31日）
土地	地積	1,849.41m ²	用途地域	準工業地域・商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成 3 年 8 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,669.10m ²		
	構造	鉄骨造陸屋根 7 階建		
P M L（地震保険の有無）		12%（無）	再調達価格	15.5億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング
■ 特記事項 ＜境界確認及び越境物等＞ ・ 本土地のフェンス基礎及び縁石の一部が、南側隣接地（地番27番 7）に越境しております。 ・ 南側隣接地（地番27番 7）の旧フェンス基礎、エアコン室外機、エアコン室外機設置台、ブロック基礎及びグレーチングが、本土地に越境しております。				

D T 外苑

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩8分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		2,430百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,430百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	1,110.14m ²	用途地域	第2種中高層住居専用地域・近隣商業地域
	所有形態	所有権（共有持分83.8%）		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成2年2月
	所有形態	区分所有	他所有者	大正産業株式会社
	延床面積（一棟全体）	4,307.28m ²	持分（所有割合）	2,527.06m ² （地下1階にある450.71m ² の駐車場を含みません。）：区分所有割合83.8%。（ただし、上記駐車場（共有）については、共有持分84.2%。）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	14.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 < 取り決め等 > 平成2年3月8日付区分所有規約により、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先交渉権を付与する必要がある、この内容が本投資法人に承継されております。				

代々木フォレストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		J R線「代々木」駅から 徒歩 5 分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,473百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	1,473百万円 （平成13年 8 月31日）
土地	地積	424.44㎡	用途地域	商業地域・第 2 種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場・店舗	建築時期	昭和62年 6 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,278.39㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付10階建		
P M L（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	7.1億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
■ 特記事項 ＜行政法規関係＞ 本物件の前面街路である「明治通り（幹線街路環状第 5 号の 1）」は、都市計画道路として拡幅されることが事業決定されているため（平成15年 3 月 5 日付）、本土地のうち前面計画道路に係る部分の売却が予定されております。また、建築基準法第52条 7 項に基づく容積率の計算上、計画道路に係る部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。				

オリックス池袋ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都豊島区南池袋一丁目19番6号		
前所有者		オリックス不動産株式会社		
立地条件		J R線「池袋」駅から徒歩4分	取得年月日	平成15年4月18日
取得価格		9,577百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	9,577百万円 （平成15年4月1日）
土地	地積	834.20m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・教習所・店舗・駐車場	建築時期	平成14年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,905.23m ² （その他附属建物2.82m ² あり。）		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
P M L（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	14.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	日本管財株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

オリックス新宿ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区新宿四丁目 3 番25号		
前所有者		オリックス不動産株式会社（60％）、新日本製鐵株式会社（40％） （住友信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「新宿三丁目」駅から徒歩 1 分	取得年月日	平成15年 9 月29日
取得価格		8,300百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	8,300百万円 （平成15年 5 月31日）
土地	地積	1,113.87m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成15年 5 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,720.09m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
P M L（地震保険の有無）		12%（無）	再調達価格	19.5億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 < 取り決め等 > 本物件については、帝都高速度交通営団（現東京地下鉄株式会社）、オリックス不動産株式会社、新日本製鐵株式会社及び住友信託銀行株式会社間で締結された平成15年 2 月17日付契約書にて、平成20年度に開通しました東京メトロ副都心線の駅開発に伴う出入口設置のために、本土地に区分地上権を設定することについての了解、並びに本物件の全部又は一部の第三者への譲渡に際しての事前の通知及び承諾とその譲受人への承継等に関する取り決めがなされており、その内容は本投資法人に承継されております。これに従い、本投資法人は、平成18年 1 月31日付で東京地下鉄株式会社と地上権設定契約を締結し、同年 2 月17日付で本土地の分筆登記を実施し、同年 2 月20日付で出入口に係る土地について、地上権の設定登記を行いました。				

（注）平成22年 3 月26日付で、本物件の譲渡を行いました。

ラウンドクロス新宿

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区代々木二丁目11番17号		
前所有者		オリックス不動産株式会社（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）		
立地条件		ＪＲ線「新宿」駅から徒歩４分	取得年月日	平成18年４月28日
取得価格		8,020百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	9,200百万円 （平成18年４月１日）
土地	地積	731.53m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	平成17年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,390.10m ²		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建		
ＰＭＬ（地震保険の有無）		14％（無）	再調達価格	14.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

シーフォートスクエア / センタービルディング

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都品川区東品川二丁目3番12号外		
前所有者		オリックス株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）		
立地条件		東京モノレール線「天王洲アイル」駅から徒歩1分	取得年月日 （注）1.	平成17年9月30日 平成18年4月28日
取得価格（注）1.		9,000百万円 9,000百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） （注）2.	18,000百万円 （平成17年8月1日）
土地	地積	17,189.24㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分41.4%）		
建物	用途	事務所・倉庫・店舗・駐車場	建築時期	平成4年6月
	所有形態	区分所有（駐車場は共有）	他所有者	個人、法人等、計約130名
	延床面積 （一棟全体）	146,697.51㎡	持分（所有割合）	38,934.71㎡（注）3.
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根ガラス板・鉄板葺 地下2階付30階建		
PML（地震保険の有無）		9%（無）	再調達価格	401.1億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 （注）4.	三井不動産ビルマネジメント株式会社、ケン不動産リース株式会社
■ 特記事項 < 取り決め等 > - 本物件につき、区分所有者間ないし共有者間の合意により共有持分を譲渡するには、他の共有者の承諾を得なければならないとされており。 - 本物件所在地の一部に、跨座式モノレール高架軌道の敷設・保全及び電車の運行保全等を目的とした地役権並びに同モノレール高架軌道の駅施設・支柱の所有等を目的とした地上権が設定されており、いずれも登記済みです。 - 本物件を含む「シーフォートスクエア」全体の敷地の一部は第三者の所有となりますが、当該土地所有者との間で敷地の相互利用に関する協定書が締結されており、本物件に係る敷地利用権が設定されています。 < その他 > 「シーフォートスクエア」は、事務所（A棟・B棟・C棟）、ホテル・住戸（D棟）、劇場（E棟）、店舗部分及び地下駐車場で一棟の建物が構成されており、本投資法人の所有に係る建物の専有部分は、B棟、店舗部分及び地下駐車場の共有持分です。				

（注）1. 本物件に係る信託受益権の準共有持分の50%は平成17年9月30日に、残余の50%は平成18年4月28日に取得いたしました。なお、当該信託受益権の取得と同時に当該信託契約を解除し、本物件の所有権を取得しております。

（注）2. 取得時鑑定評価額は、価格時点における信託受益権の100%の持分割合に基づき算定されております。

（注）3. 上表記載の「持分（所有割合）」は、登記簿面積に本投資法人が取得した各持分割合（下表の括弧内に記載されている割合）を乗ずることにより算定しております。

事務所	25,731.35㎡	（100%）
店舗	5,026.33㎡	（100%）
駐車場	10,480.55㎡	（77.67664%）
付属建物	36.10㎡	（100%）
合計	38,934.71㎡	

（注）4. 事務所及び駐車場部分については三井不動産ビルマネジメント株式会社に、店舗部分についてはケン不動産リース株式会社にそれぞれ再委託しております。

ラウンドクロス蒲田

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都大田区西蒲田七丁目37番10号		
前所有者		飯野海運株式会社、個人		
立地条件		J R 線「蒲田」駅から徒歩 7 分	取得年月日	平成18年 3 月 1 日
取得価格		5,640百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	5,412百万円 （平成18年 1 月 1 日）
土地	地積	2,053.65m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成 6 年 2 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	11,527.38m ²		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付11階建		
P M L（地震保険の有無）		14%（無）	再調達価格	26.6億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング
■ 特記事項 該当事項はありません。				

ラウンドクロス新宿5丁目

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区新宿五丁目17番5号		
前所有者		オリックス不動産株式会社		
立地条件		東京メトロ線「新宿三丁目」駅から徒歩3分	取得年月日	平成19年4月26日
取得価格		4,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,030百万円（平成19年4月1日）
土地	地積	540.38㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成18年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,447.82㎡		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		
PML（地震保険の有無）		12%（無）	再調達価格	10.7億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 < 取り決め等 > - 本物件の土地については、本投資法人が平成19年4月26日付で承継している前所有者であるオリックス不動産株式会社と東京地下鉄株式会社との間の平成19年4月9日付の契約に基づき、平成20年度に開通した東京メトロ副都心線の駅の出入口のために、東京地下鉄株式会社が区分地上権を設定しており、本物件の全部又は一部の第三者への譲渡に際しての東京地下鉄株式会社への事前通知及び同社の承諾とその譲渡人への承継等に関する取り決めがなされております。 < 境界確認及び越境等 > - 南東側隣接地（地番1001番60）の建物設備の一部であるパイプ等が、本土地に越境しております。				

K N自由が丘プラザ

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都目黒区自由が丘二丁目13番 6 号		
前所有者		株式会社ケン・コーポレーション		
立地条件		東急線「自由が丘」駅から 徒歩 3 分	取得年月日	平成19年 5 月30日
取得価格		3,110百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,110百万円 （平成19年 5 月 7 日）
土地	地積	575.54㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成13年12月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,272.60㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
P M L（地震保険の有無）		14%（無）	再調達価格	3.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社ケン・コーポレーショ ン
■ 特記事項 ＜境界確認及び越境等＞ ・ 本物件の売主の費用と責任において、隣地所有者との間で境界確定の合意書を交わすこととしております。				

エス・ティー・ワールドビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区渋谷二丁目11番 6 号		
前所有者		オリックス不動産株式会社		
立地条件		J R 線「渋谷」駅から徒歩 9 分	取得年月日	平成20年 3 月28日
取得価格		3,500百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,500百万円 （平成20年 2 月13日）
土地	地積	366.51㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成19年 3 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,836.48㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根 9 階建		
P M L（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	4.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

オリックス不動産西新宿ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区西新宿一丁目20番1号		
前所有者		オリックス不動産株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）		
立地条件		都営地下鉄線「新宿」駅から 徒歩約2分	取得年月日	平成21年3月27日
取得価格		13,600百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	13,600百万円 （平成21年2月20日）
土地	地積	893.52㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成19年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,376.84㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PML（地震保険の有無）		14%（無）	再調達価格	21.7億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	日本管財株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

ネオ・シティ三鷹

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号		
前所有者		オーリート・ワン有限会社（安田信託銀行株式会社）		
立地条件		J R線「三鷹」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,200百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,200百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	2,755.11㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合28.4%)		
建物	用途	事務所	建築時期	平成5年9月
	所有形態	区分所有	他所有者	組合、自治体、法人、計約10名
	延床面積 （一棟全体）	19,706.10㎡	持分	4,533.73㎡
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
P M L（地震保険の有無）		9%（無）	再調達価格	44.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社
■ 特記事項 < 瑕疵等 > - 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年6月実施）によれば、本物件の地下1階の一部にアスベストが建材として使用されている可能性があり、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 < 境界確認及び越境物等 > - 隣接地との境界確定は、本物件と南側隣接地（地番256番5）及び東側隣接地（地番258番1）との境界以外は確認できておりません。				

ラウンドクロス川崎

特定資産の種類		不動産		
所在地		神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地 4		
前所有者		中央三井信託銀行株式会社		
立地条件		J R線「川崎」駅から徒歩 1 分	取得年月日	平成16年 4 月27日
取得価格		4,130百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	4,057百万円 （平成16年 3 月 1 日）
土地	地積	1,005.63㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成 5 年 1 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,135.33㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付10階建		
P M L（地震保険の有無）		17%（無）	再調達価格	19.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 < 境界確認及び越境物等 > ・ 本物件のコンクリート塀の一部が、南側隣接地に越境しております。				

大宮宮町ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地 1		
前所有者		オリックス不動産株式会社		
立地条件		J R線「大宮」駅から 徒歩約 5 分	取得年月日	平成21年 3 月27日
取得価格		4,400百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	4,410百万円 （平成21年 2 月 3 日）
土地	地積	873.98㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成20年 9 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,325.25㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根 9 階建		
P M L（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	12.7億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

名古屋伊藤忠ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号		
前所有者		オリックス不動産株式会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		名古屋市営地下鉄線「伏見」駅から徒歩3分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		4,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,500百万円（平成15年5月31日）
土地	地積	2,041.75m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	昭和56年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	17,981.69m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
PML（地震保険の有無）		17%（無）	再調達価格	40.8億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 < 行政法規等 > - 本建物は昭和56年2月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、平成17年2月2日付で耐震改修促進法の規定に基づく認定（認定番号第04-15号）を名古屋市より受け、平成18年8月31日付にて当該耐震補強工事を完了しております。 < 取り決め等 > - 北側隣接地（地番502番2）の分筆時における名古屋市と本物件前所有者との協議に基づき、地下鉄の運行の用に供するための通気確保のために、本土地における建物再築の際には隣地境界線から後退（1m）すること及び一定の斜線制限を受けることが取り決められており、その内容は本投資法人に承継されているものと解されます。				

O R I X高麗橋ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		大阪府大阪市中心区高麗橋三丁目2番7号		
前所有者		オリックス不動産株式会社		
立地条件		大阪市営地下鉄線「淀屋橋」駅から徒歩3分	取得年月日	平成17年4月27日
取得価格		5,560百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,563百万円（平成17年1月31日）
土地	地積	1,668.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成16年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,478.43㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
P M L（地震保険の有無）		3%（無）	再調達価格	22.1億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三幸エステート株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

ルナール仙台

特定資産の種類		不動産		
所在地		宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号		
前所有者		アイエックス・インベストメント株式会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		仙台市営地下鉄「勾当台公園」駅から徒歩2分	取得年月日	平成19年6月28日
取得価格		8,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	8,530百万円（平成19年5月22日）
土地	地積	1,990.35㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場・駐輪場	建築時期	平成10年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	14,107.74㎡（附属建物：駐車場183.55㎡が含まれます。）		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
P M L（地震保険の有無）		7%（無）	再調達価格	41.2億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

オリックス名古屋錦ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号		
前所有者		オリックス不動産株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）		
立地条件		名古屋市営地下鉄線「伏見」駅から徒歩2分	取得年月日	平成20年9月29日
取得価格		12,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	12,500百万円（平成20年8月31日）
土地	地積	1,774.87m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・車庫	建築時期	平成19年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	13,859.62m ²		
	構造	鉄骨造陸屋根16階建		
PML（地震保険の有無）		4%（無）	再調達価格	43.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

越谷ロジスティックセンター

特定資産の種類		不動産		
所在地		埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外		
前所有者		オリックス株式会社		
立地条件		JR線「南越谷」駅より約2.5Km	取得年月日	平成18年4月28日
取得価格		4,000百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,821百万円（平成18年3月1日）
土地	地積	8,000.04m ²	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	倉庫	建築時期	平成18年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	19,161.31m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建		
PML（地震保険の有無）		12%（無）	再調達価格	17.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社
■ 特記事項 ＜行政法規関係＞ 本物件の存する越谷流通団地は、流通業務市街地整備法に基づいて流通業務地区に指定されており、建設できる施設等が制限されます。				

戸田ロジスティクスセンター

特定資産の種類		不動産		
所在地		埼玉県戸田市笹目南町 7 番35号		
前所有者		オリックス株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）		
立地条件		J R線「戸田公園」駅より 約2.5Km	取得年月日	平成20年 3 月28日
取得価格		9,600百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	9,610百万円 （平成20年 2 月 1 日）
土地	地積	19,473.82㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・倉庫	建築時期	平成17年 3 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	36,158.60㎡		
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 5 階建		
P M L（地震保険の有無）		15%（無）	再調達価格	28.5億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービー・リチャードエリス・ アセットサービス株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

市川ロジスティクスセンター

特定資産の種類		不動産		
所在地		千葉県市川市二俣新町20番地 7		
前所有者		オリックス不動産株式会社（みずほ信託銀行株式会社）		
立地条件		J R線「二俣新町」駅より 約 1 Km	取得年月日	平成20年 9 月29日
取得価格		8,300百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	8,300百万円 （平成20年 8 月31日）
土地	地積	19,834.80㎡	用途地域	工業専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	倉庫	建築時期	平成20年 6 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	37,456.96㎡（附属建物：ゴミ置場40.00㎡が含まれます。）		
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 5 階建		
P M L（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	30.5億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービー・リチャードエリス・ アセットサービス株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

日本地所南青山ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山三丁目16番3号		
前所有者		アイエックス・インベストメント株式会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から徒歩4分	取得年月日	平成15年10月31日
取得価格		2,548百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,548百万円（平成15年8月15日）
土地	地積	831.52㎡	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	平成9年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	985.36㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根2階建		
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	1.8億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 該当事項はありません。				

C U B E 代官山

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区猿楽町19番4号外		
前所有者		有限会社さくらプロパティーズ（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		東急線「代官山」駅から 徒歩5分	取得年月日	平成16年3月31日
取得価格		2,435百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,364百万円 （平成16年2月1日）
土地	地積	896.85㎡	用途地域	第2種低層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	平成15年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	A棟：149.94㎡ B棟：149.94㎡ C棟：150.00㎡ D棟：149.98㎡ E棟：149.98㎡ F棟：149.98㎡ 6棟合計 899.82㎡		
	構造	A棟～E棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建、F棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建		
P M L（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	1.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■ 特記事項 < 境界確認及び越境物等 > - 本物件はA～F棟の6棟から構成されており、各々の棟の存する本土地について分筆登記はなされておりませんが、建築確認申請において、各棟につき各敷地毎に申請がなされており、それらの境界を示す境界標が設置されております。 < 瑕疵等 > - ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成16年3月実施）によれば、(1)本物件のうち、C棟ルーフバルコニーの腰壁にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては飛散防止のための措置が必要となる、(2)本物件の建設時における土壌調査でカドミウム、鉛、砒素が検出され、総水銀に関しては基準値超過が見られたため、対策工事として表層土壌の掘削及び搬出作業が実施され、対策工事実施時において東京都の指針を満たす効果があったもの、とされております。				

クロスゲート

特定資産の種類		不動産		
所在地		神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地 1		
前所有者		オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社		
立地条件		J R線「桜木町」駅から 徒歩 2 分	取得年月日	平成14年 1 月10日
取得価格		15,040百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	15,040百万円 （平成13年 8 月31日）
土地	地積	3,337.47m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル・店舗・事務所・駐車場	建築時期	平成12年 9 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	34,432.54m ²		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付25階建		
P M L（地震保険の有無）		4 %（無）	再調達価格	123.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社プライムプレイス
■ 特記事項 ＜取り決め等＞ - 本物件には、前土地所有者であるオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社と前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団間において、平成 8 年12月20日付で締結された土地売買契約により、横浜市が歩行者横断施設設置のため区分地上権を本土地の一部に設置する旨の協定書及び覚書が、前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団関係者間で締結されており、この内容がオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社を経由して本投資法人にも承継されております。現状において、当該歩行者横断施設は、J R 線「桜木町」駅から接続するペデストリアンデッキ接続部分及び階段として利用されております。なお、ペデストリアンデッキについては、オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社及び横浜市との間で維持管理に関する協定が締結されております。 ＜費用負担等＞ - 上記＜取り決め等＞をご参照下さい。				

パークアクシス西麻布ステージ

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区西麻布一丁目14番6号		
前所有者		オーリート・スリー有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「乃木坂」駅から徒歩7分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		1,219百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	1,219百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	353.09㎡	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置	建築時期	平成12年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,947.18㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	3.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	-
■ 特記事項 < 取り決め等 > ・ 本物件の賃借人との間では、平成14年11月1日付で、(1)建物賃貸借（住宅使用目的である限り、原則として随時転貸できます。）、(2)転貸した場合の転借人からの賃料の変動にかかわらず、建物賃借人は一定額を支払うこと、からなる賃貸借契約が締結されています。				

グランドメゾン白山

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都文京区白山四丁目36番16号		
前所有者		オーリート・スリー有限会社（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		都営地下鉄線「白山」駅から 徒歩 7 分	取得年月日	平成13年12月 1 日
取得価格		455百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	455百万円 （平成13年 8 月31日）
土地	地積	690.33㎡	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域・ 近隣商業地域
	所有形態	借地権（借地借家法第 2 条に定める地上権）（敷地権割合54.4％）		
建物	用途	居宅	建築時期	平成 5 年 5 月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人約10名
	延床面積 （一棟全体）	2,506.69㎡	持分	1,045.92㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付10階建		
P M L（地震保険の有無）		13％（無）	再調達価格	5.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	-
■ 特記事項 < 取り決め等 > ・ 本物件は、借地権付区分所有建物（借地権を敷地利用権とし、借地権の内容は、原因：平成 5 年 4 月30日設定、目的：鉄骨鉄筋コンクリート造建物所有、存続期間：地上権設定日より40年。）です。 ・ 本物件の賃借人との間では、平成16年11月 1 日付で、(1)建物賃貸借（住居使用目的である限り、原則として随時転貸できます。）と、(2)転貸した場合の転借人からの賃料の変動にかかわらず、建物賃借人は一定額を支払うこと、からなる賃貸借契約が締結されています。 < 境界確認及び越境物等 > ・ 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認及び越境物に関する資料を確認しておりません。				

ソネット上池袋

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都豊島区上池袋四丁目10番8号		
前所有者		オーリート・スリー有限会社（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		東武線「北池袋」駅から徒歩9分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,377百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,377百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	2,079.75㎡	用途地域	第1種住居地域・商業地域
	所有形態	所有権（共有持分77.5%）（この他に規約敷地（区分所有法第5条に定めるもの。）66.05㎡あり。）		
建物	用途	居宅・駐車場	建築時期	平成9年2月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人、法人、計約10名
	延床面積（一棟全体）	8,983.00㎡	持分（所有割合）	5,873.46㎡（地下2階にある共有部分の395.31㎡の駐車場を含みます。）：区分所有割合77.5%（ただし、うち共有部分の駐車場については、共有持分97.8%。）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	23.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	-
■ 特記事項 < 行政法規関係 > - 本物件の前面街路である「明治通り」（幹線街路環状第5号の1）の拡幅について、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされたため、本土地の一部に都市計画法第53条及び54条による建築制限が付されております。また、建築基準法第52条第7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、建替え等一定の条件において、容積率超過によって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 - 本物件の北西側前面街路である区道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。 < 取り決め等 > - 本物件の賃借人との間では、平成14年10月31日付で、(1)建物賃貸借（住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる旨の特約があります。）と、(2)転貸した場合の転借人からの賃料の変動にかかわらず、建物賃借人は一定額を支払うこと、からなる契約が締結されております。 < 瑕疵等 > - 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年6月実施）によれば、本物件の地下1階、1階、ゴミ集積場、駐車場の天井の一部にアスベストが建材として使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 < 境界確認及び越境物等 > - 北側隣接地の建物基礎部分の一部が、本物件に越境しております。				

[次へ](#)

・テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

運用不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成22年2月28日現在のものです。
各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸している面積を指します。なお、「全賃貸面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸面積」を合計して求めます。

また、賃貸面積は、公簿面積ではなく実測面積に基づいており、原則として、契約面積を使用しております。

「総賃貸可能面積」

個々の運用不動産に係る本投資法人の所有部分において賃貸が実務的に可能な事務所（オフィス）、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を指します。なお、「全賃貸可能面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸可能面積」を合計して求めます。

「稼働率」

個々の運用不動産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を指します。なお、「全運用不動産稼働率」は、全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合を指します。稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

「契約賃料合計」

契約賃料合計とは、個々の運用不動産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、総賃貸面積に係る賃貸借契約上規定されている1箇月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。なお、「全契約賃料合計」は、全ての運用不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

「敷金等合計」

個々の運用不動産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、本投資法人が預かっている敷金・保証金等の残高です。なお、「全敷金等合計」は、全ての運用不動産の「敷金等合計」の合計として求めます。

		物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
事務所 (オフィス)	東京都 心3区	青山サンクレストビル	4	2,644.98	2,768.55	95.5	23,096,253	263,785,476
		ラウンドクロス一番町	5	3,115.64	3,300.66	94.4	20,682,374	259,811,276
		ピサイド白金	15	2,073.92	2,073.92	100.0	8,864,470	61,803,080
		ラウンドクロス赤坂見附	9	1,174.08	1,324.27	88.7	9,542,587	124,708,222
		日本橋イーストビル	7	2,244.77	2,244.77	100.0	8,674,030	97,237,085
		ラウンドクロス南麻布	4	3,170.48	3,170.48	100.0	9,243,520 (注) 8 .	84,274,120
		ラウンドクロス赤坂	12	2,517.85	2,787.18	90.3	14,488,701	165,084,690
		ラウンドクロス三田	4	2,250.11	2,296.61	98.0	8,802,862	87,061,002
		芝大門ビル	1	2,588.50	2,588.50	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		ラウンドクロス築地	8	3,889.88	3,997.45	97.3	22,717,189 (注) 8 .	275,238,188
		オリックス神保町ビル	2	3,166.84	3,166.84	100.0	23,438,850	251,146,650
		オリックス芝2丁目ビル	3	6,753.13	6,753.13	100.0	48,201,687	509,147,220
		青山246ビル	10	2,406.22	2,406.22	100.0	29,148,692	335,099,135
		オリックス赤坂2丁目ビル	11	9,938.92	10,296.05	96.5	89,110,290	943,819,750
		日本橋本町1丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	38,021,585	398,510,040
		オリックス水道橋ビル	1	2,087.65	2,087.65	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		オリックス品川ビル	8	5,618.88	5,618.88	100.0	52,190,440 (注) 7 .	523,398,660
		東京都心3区 計	107	60,741.55	61,980.86	98.0	(注) 6 .	(注) 6 .
	その他 東京23 区	キャロットタワー	8	6,937.21	6,937.21	100.0	45,351,197	413,476,650
		東陽MKビル	10	9,814.55	9,814.55	100.0	37,028,948	283,665,660
		ラウンドクロス元代々木	2	7,723.68	7,723.68	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		ラウンドクロス西新宿	9	1,227.94	1,227.94	100.0	12,638,048	242,995,152
		ピサイド木場	5	4,188.22	4,804.28	87.2	15,512,450	165,846,860
		DT外苑	3	2,571.39	2,571.39	100.0	13,886,638	137,456,295
		代々木フォレストビル	11	1,897.50	1,909.54	99.4	8,243,389	67,908,162
		オリックス池袋ビル	3	5,539.92	5,539.92	100.0	49,851,880 (注) 7 .	889,817,461
		オリックス新宿ビル	9	6,130.45	6,130.45	100.0	47,336,250	503,217,360
		ラウンドクロス新宿	6	3,933.28	4,736.18	83.0	35,536,794	415,281,550
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	35	20,196.88	22,024.93	91.7	114,576,440 (注) 7 .	1,014,977,275
		ラウンドクロス蒲田	5	7,256.54	7,855.74	92.4	32,698,951	334,659,723
		ラウンドクロス新宿5丁目	8	2,506.49	3,089.29	81.1	15,039,510	182,949,470
		KN自由が丘プラザ	5	1,231.44	1,231.44	100.0	11,951,040	127,857,456
		エス・ティー・ワールドビル	1	1,550.86	1,550.86	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		オリックス不動産西新宿ビル	1	7,059.20	7,059.20	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		その他東京23区 計	121	89,765.55	94,206.60	95.3	549,308,335	5,972,012,438
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	6	4,415.24	4,622.21	95.5	22,816,457	154,944,864
		ラウンドクロス川崎	10	5,519.29	5,519.29	100.0	33,087,050	435,640,210
		大宮宮町ビル	2	4,062.92	4,062.92	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		首都圏その他地域 計	18	13,997.45	14,204.42	98.5	(注) 6 .	(注) 6 .
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	8	11,002.21	11,213.33	98.1	41,104,645	382,390,417
		ORIX高麗橋ビル	12	6,393.55	6,861.91	93.2	29,200,205	306,179,920
		ルナール仙台	32	8,562.17	9,954.78	86.0	37,651,689	413,648,601
		オリックス名古屋錦ビル	10	6,769.75	10,260.13	66.0	34,597,291	369,768,490
		その他地域 計	62	32,727.68	38,290.15	85.5	142,553,830	1,471,987,428
	事務所(オフィス) 計		308	197,232.23	208,682.03	94.5	1,206,290,016	12,950,872,640
物流 施設	首都圏 その他 地域	越谷ロジスティックセンター	1	19,200.00	19,200.00	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		戸田ロジスティクスセンター	1	36,158.60	36,158.60	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		市川ロジスティクスセンター	1	37,456.96	37,456.96	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		首都圏その他地域 計	3	92,815.56	92,815.56	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
	物流施設 計		3	92,815.56	92,815.56	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .

		物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	1	985.36	985.36	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		東京都心3区 計	1	985.36	985.36	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
	その他東京23区	C U B E 代官山	3	899.82	899.82	100.0	11,502,800	131,732,000
		その他東京23区 計	3	899.82	899.82	100.0	11,502,800	131,732,000
	商業施設 計		4	1,885.18	1,885.18	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	15	25,862.83	25,940.73	99.7	103,990,991 (注) 7 .	1,181,148,440
		首都圏その他地域 計	15	25,862.83	25,940.73	99.7	103,990,991	1,181,148,440
	ホテル 計		15	25,862.83	25,940.73	99.7	103,990,991	1,181,148,440
その他	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		東京都心3区 計	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
	その他東京23区	グランドメゾン白山	1	1,160.17	1,160.17	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		ソネット上池袋	1	5,853.00	5,853.00	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		その他東京23区 計	2	7,013.17	7,013.17	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
	その他 計		3	8,350.48	8,350.48	100.0	22,683,860	20,994,400
総 計			333	326,146.28	337,673.98	96.6	1,464,394,650	14,784,546,409

テナント数の合計	333
全賃貸面積 (㎡) (A)	326,146.28
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	337,673.98
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	96.6
全契約賃料合計 (円) (注) 4 .	1,464,394,650
全敷金等合計 (円) (注) 4 .	14,784,546,409

- (注) 1 . 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注) 2 . テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注) 3 . 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。
- (注) 4 . 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注) 6 . の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。
- (注) 5 . テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており（マスタリース契約）、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えております。
- (注) 6 . 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が、当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。有価証券報告書提出日現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注) 7 . 当該運用不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1箇月の賃料負担額の一部若しくは全部を当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。
- (注) 8 . 当該不動産の住宅部分については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨を定めておりますが、ここでの数値に当該賃料は含まれておりません。

(ロ) 稼働率実績

以下は、本投資法人の各期末日における運用不動産の稼働率を記載しております。

		物件名	稼働率（％）									
			平成17年 8月31日	平成18年 2月28日	平成18年 8月31日	平成19年 2月28日	平成19年 8月31日	平成20年 2月29日	平成20年 8月31日	平成21年 2月28日	平成21年 8月31日	平成22年 2月28日
事務所 （オ フィ ス）	東京都 心3区	青山サンクレストビル	100.0	76.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.5
		ラウンドクロス一番町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.4
		ビサイド白金	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7	95.7	88.7	88.7	93.8	100.0
		ラウンドクロス赤坂見附	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.7	88.7	100.0	100.0	88.7
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス南麻布	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	83.8	83.8	100.0	100.0
		ラウンドクロス赤坂	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.4	80.7	80.7	90.3
		ラウンドクロス三田	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
		芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス築地	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.7	97.3	97.3	97.3	97.3
		オリックス神保町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
		青山246ビル	100.0	100.0	100.0	62.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス赤坂2丁目ビル	-	-	100.0	100.0	95.1	94.7	94.0	98.1	69.2	96.5
		日本橋本町1丁目ビル	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス水道橋ビル	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス品川ビル	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	88.9	100.0
		東京都心3区 稼働率	98.8	98.6	98.9	97.5	98.2	97.6	96.9	97.4	92.5	98.0
	その他 東京23 区	キャロットタワー	100.0	100.0	100.0	93.1	100.0	100.0	98.6	92.1	100.0	100.0
		東陽MKビル	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス元代々木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6	95.6	100.0	100.0
		ラウンドクロス西新宿	91.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	63.1	83.0	91.4	100.0
		ビサイド木場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	71.9	87.2
		DT外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		代々木フォレストビル	95.7	96.8	99.4	99.4	99.4	99.4	91.3	91.3	91.3	99.4
		オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	87.8	87.8	100.0
		ラウンドクロス新宿	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	77.4	83.0
		シーフォートスクエア / センタービルディング	-	89.2	90.2	95.0	95.0	94.8	94.7	90.4	93.9	91.7
		ラウンドクロス蒲田	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8	92.4	92.4
		ラウンドクロス新宿5丁目	-	-	-	-	86.8	100.0	90.6	81.1	73.0	81.1
		KN自由が丘プラザ	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		エス・ティー・ワールドビル	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス不動産西新宿ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	96.4	97.8	97.3	98.0	98.2	98.6	97.1	93.8	93.4	95.3
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.5
		ラウンドクロス川崎	96.2	100.0	93.2	100.0	83.8	83.8	100.0	100.0	100.0	100.0
		大宮宮町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	97.9	100.0	96.3	100.0	91.2	91.2	100.0	100.0	100.0	98.5
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	79.0	76.6	81.7	99.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1
		O R I X 高麗橋ビル	86.3	86.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	93.2	93.2
		ルナール仙台	-	-	-	-	94.2	94.2	92.1	88.1	91.1	86.0
		オリックス名古屋錦ビル	-	-	-	-	-	-	-	96.8	90.3	66.0
		その他地域 稼働率	86.9	85.2	88.8	97.3	97.8	95.9	95.2	96.5	93.9	85.5
	事務所（オフィス）稼働率		94.6	94.7	95.6	97.8	97.8	97.3	96.7	95.8	93.7	94.5

			稼働率（％）									
			平成17年 8月31日	平成18年 2月28日	平成18年 8月31日	平成19年 2月28日	平成19年 8月31日	平成20年 2月29日	平成20年 8月31日	平成21年 2月28日	平成21年 8月31日	平成22年 2月28日
物流 施設	首都圏 その他 地域	越谷ロジスティックセン ター	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		戸田ロジスティクスセン ター	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
		市川ロジスティクスセン ター	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	物流施設	稼働率	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業 施設	東京都 心3区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他 東京23 区	CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業施設	稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ホテル	首都圏 その他 地域	クロスゲート	97.3	100.0	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	99.7	99.7
		首都圏その他地域 稼働率	97.3	100.0	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	99.7	99.7
	ホテル	稼働率	97.3	100.0	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	99.7	99.7
その他	東京都 心3区	パークアクシス西麻布ス テージ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他 東京23 区	グランドメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他	稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全運用不動産稼働率			95.2	95.7	96.5	98.3	98.3	97.8	97.7	97.4	96.1	96.6

（注）１．各項目に記載の数値は、本投資法人による不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。

（注）２．稼働率及び全運用不動産稼働率は、現在及び将来における数値を表示又は保証するものではありません。

（注）３．稼働率の数値は、小数点第２位を四捨五入して記載しております。

（注）４．各用途区分、各地域区分の稼働率及び全運用不動産稼働率は、有価証券報告書提出日現在において売却済みの物件を含んだ数値を記載しております。

過去6箇月（平成21年9月1日～平成22年2月28日）の稼働率実績は、以下のとおりです。

		物件名	稼働率（％）					
			平成21年 9月30日	平成21年 10月31日	平成21年 11月30日	平成21年 12月31日	平成22年 1月31日	平成22年 2月28日
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	96.5	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5
		ラウンドクロス一番町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.4
		ピサイド白金	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	100.0
		ラウンドクロス赤坂見附	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.7
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	86.7	86.7	100.0	100.0
		ラウンドクロス南麻布	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス赤坂	80.7	71.1	90.3	90.3	90.3	90.3
		ラウンドクロス三田	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
		芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス築地	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3
		オリックス神保町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	92.6	100.0
		オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		青山246ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス赤坂2丁目ビル	69.2	90.1	95.0	95.0	96.5	96.5
		日本橋本町1丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス水道橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス品川ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 稼働率	93.4	96.4	97.6	97.6	98.0	98.0
	その他東京23区	キャロットタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東陽MKビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス元代々木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス西新宿	91.4	91.4	91.4	91.4	91.4	100.0
		ピサイド木場	100.0	84.4	100.0	100.0	100.0	87.2
		DT外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		代々木フォレストビル	91.3	91.3	91.3	99.4	99.4	99.4
		オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス新宿ビル	77.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス新宿	77.4	71.8	71.8	83.0	83.0	83.0
		シーフォートスクエア/センタービルディング	93.3	93.3	91.1	91.7	91.7	91.7
		ラウンドクロス蒲田	92.4	92.4	92.4	92.4	92.4	92.4
		ラウンドクロス新宿5丁目	81.1	81.1	81.1	81.1	81.1	81.1
		KN自由が丘プラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		エス・ティー・ワールドビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス不動産西新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	94.3	94.7	95.0	95.8	95.8	95.3
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	95.5	95.5
		ラウンドクロス川崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		大宮宮町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	98.5
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	100.0	100.0	98.1	98.1	98.1	98.1
		ORIX高麗橋ビル	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2
		ルナール仙台	91.1	91.1	91.1	91.1	91.1	86.0
		オリックス名古屋錦ビル	90.3	90.3	90.3	77.3	64.4	66.0
		その他地域 稼働率	93.9	93.9	93.3	89.8	86.4	85.5
	事務所（オフィス） 稼働率		94.3	95.4	95.8	95.5	94.9	94.5

			物件名	稼働率（％）					
				平成21年 9月30日	平成21年 10月31日	平成21年 11月30日	平成21年 12月31日	平成22年 1月31日	平成22年 2月28日
物流 施設	首都圏その他 地域	越谷ロジスティックセン ター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		戸田ロジスティクスセン ター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		市川ロジスティクスセン ター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	物流施設 稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業 施設	東京都心3 区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京都心3区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京 23区	C U B E 代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	商業施設 稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
ホテル	首都圏その他 地域	クロスゲート	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	
		首都圏その他地域 稼働率	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	
	ホテル 稼働率		99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	
その他	東京都心3 区	パークアクシス西麻布ス テージ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京都心3区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京 23区	グランドメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他 稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
全運用不動産稼働率			96.5	97.1	97.4	97.2	96.8	96.6	

（注）１．各項目に記載の数値は、本投資法人による不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。

（注）２．稼働率及び全運用不動産稼働率は、現在及び将来における数値を表示又は保証するものではありません。

（注）３．稼働率の数値は、小数点第２位を四捨五入して記載しております。

(ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成22年2月28日現在における関係会社等（前記「2 投資方針／（1）投資方針／関係会社等との取引方針／（イ）関係会社等の範囲」をご参照下さい。）への運用不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また、下記の表に記載のほか、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を採ったまま、有価証券報告書提出日現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている運用不動産があります。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	クロスゲート
契約賃料（注）1．	月額16,262,850円
賃貸面積	2,655.04㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合（注）2．	0.81%
契約満了日	平成24年1月9日（契約期間2年）
契約更改の方法	賃貸借契約期間満了日の1箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	敷金145,624,600円 解約 - 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1箇月前までに1箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 - オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1箇月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 転貸借 - オリックス株式会社は、本物件を第三者（以下、本欄において「テナント」といいます。）に転貸することができます。 - 平成22年2月28日現在において、本物件は6つのテナントに転貸されております。 本賃貸借契約の終了時の措置 - オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位（ただし、既発生 of 債権債務を除きます。）を承継することについて、テナントの承諾を得るよう努めるものとします。 - 上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃貸人としての地位を承継します。 - 上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうち、かかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	オリックス新宿ビル（注）５．
契約賃料（注）１．	月額11,390,860円
賃貸面積	1,448.31㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合（注）２．	0.44％
契約満了日	平成23年８月31日（上記のうち894.26㎡の賃貸部分、契約期間２年） 平成22年４月30日（上記のうち554.05㎡の賃貸部分、契約期間２年）
契約更改の方法	賃貸借期間満了の６箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して２年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	敷金104,199,680円 解約 - 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、６箇月前までに６箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 - オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、６箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	ＯＲＩＸ高麗橋ビル
契約賃料（注）１．	月額2,269,600円
賃貸面積	468.92㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合（注）２．	0.14％
契約満了日	平成22年８月４日（契約期間２年）
契約更改の方法	賃貸借期間満了の６箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して２年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	敷金22,128,600円 解約 - 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、６箇月前までに６箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 - オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、６箇月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

テナントの名称	株式会社シーフォートコミュニティ
業種	不動産業
入居物件名	シーフォートスクエア / センタービルディング
契約賃料（注）１．	月額1,557,145円
賃貸面積	239.93㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 （注）２．	0.07%
契約満了日	平成22年 7 月31日（契約期間 2 年）
契約更改の方法	賃貸借期間満了の 6 箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して 2 年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	敷金27,870,264円 解約 - 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6 箇月前までに 6 箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 - 株式会社シーフォートコミュニティは、上記事前通知に代えて、6 箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

（注）１．平成22年 2 月28日現在、賃貸借契約書に規定されている 1 箇月分の賃料及び共益費の合計を記載しております。

（注）２．「賃貸面積」及び「全賃貸面積に対する賃貸面積の割合」は、平成22年 2 月28日現在の数値を使用しており、小数点第 3 位を四捨五入して記載しております。

（注）３．契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。

（注）４．関係会社等の概要については、前記「２ 投資方針 / （１）投資方針 / 関係会社等との取引方針 / （ホ）関係会社等との制限取引等の状況」の（注）をご参照下さい。

（注）５．平成22年 3 月26日付でオリックス新宿ビルの譲渡を行いました。

(二) 主要10テナントに関する情報

(a) 主要テナント

運用不動産について、平成22年2月28日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、センコー株式会社及び京葉流通倉庫株式会社の2社です。

テナントの名称	センコー株式会社
業種	運送業、倉庫業及び国際物流業 他
入居物件名	市川ロジスティクスセンター
契約賃料	(注) 1 .
賃貸面積	37,456.96㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2 .	11.5%
契約満了日	平成30年7月31日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約（期間10年1箇月）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。
特記すべき事項	賃貸借開始日から5年毎に賃料の改定について協議するものとします。原則、中途解約はできません。センコー株式会社は、賃貸人に対し事前に書面にて通知することにより本物件の全部又は一部を第三者に転貸、又は使用させることができます。なお、平成22年2月28日現在、本物件は1つのテナントに転貸されています。(注) 1 .

テナントの名称	京葉流通倉庫株式会社
業種	物流システム開発・販売、倉庫業及び倉庫リース業 他
入居物件名	戸田ロジスティクスセンター
契約賃料	(注) 1 .
賃貸面積	36,158.60㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2 .	11.1%
契約満了日	平成37年3月9日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約（期間20年）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。
特記すべき事項	賃貸借開始日から5年毎に賃料の改定について協議するものとします。原則、中途解約はできません。京葉流通倉庫株式会社は、自己の責任において本物件を第三者に転貸、又は使用させることができます。なお、平成22年2月28日現在、本物件は第三者に転貸又は使用されていません。(注) 1 .

(注) 1 . 契約賃料及び敷金については、開示することについてテナントの同意を得られていないため非開示としております。

(注) 2 . 「全賃貸面積に対する賃貸面積の割合」は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(b) 主要テナント含め上位10テナント

以下では、主要なテナントを含め、平成22年2月28日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位10位までのテナント（以下「本件主要10テナント」といいます。）についての情報を記載します。

なお、賃貸面積の算定にあたっては、各運用不動産の本投資法人の所有部分に係るもののみを合計しています。

テナントの名称		業種	入居物件名	契約満了日 (注) 1.	賃貸面積 (㎡) (注) 2.	全賃貸面積に 占める賃貸面 積の割合(%) (注) 2.
1	センコー株式会社	運送業	市川ロジスティクスセンター	平成30年7月31日	37,456.96	11.5
2	京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田ロジスティクスセンター	平成37年3月9日	36,158.60	11.1
3	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	平成32年9月30日	19,744.39	6.1
4	- (注) 3.	-	-	-	19,200.00	5.9
5	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	平成23年3月31日	8,997.58	2.8
6	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シーフォートスクエア/センタービルディング	平成23年5月31日	8,832.49	2.7
7	- (注) 3.	-	-	-	7,387.13	2.3
8	- (注) 3.	-	-	-	7,151.63	2.2
9	- (注) 3.	-	-	-	6,245.34	1.9
10	株式会社ハウジング恒産 (注) 4.	不動産業	ソネット上池袋	平成22年10月31日	5,853.00	1.8
合計					157,027.12	48.1

(注) 1. 「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しております。

(注) 2. 「賃貸面積」及び「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、平成22年2月28日現在の数値を使用しており、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注) 3. 表中に名称を挙げたテナントのほかに、本件主要10テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第4位、第7位、第8位及び第9位のテナントが存在します。本投資法人は有価証券報告書提出日現在、本テナントから名称を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしております。

(注) 4. 本テナントは、随時、住居として使用する目的に限り当該運用不動産を転貸できます。転貸するに際しては、募集条件を任意に決定することができます。

平成22年2月28日現在、本件主要10テナントについての(1)平成22年2月分の契約賃料（賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料及び共益費の合計、ただし、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。）の合計、(2)平成22年2月28日現在、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。

(1) 本件主要10テナントの契約賃料合計：	412,670,277円
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計：	3,544,824,081円

【その他投資資産の主要なもの】
該当事項はありません。

（３）【運用実績】

【純資産等の推移】

直近の６計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額について期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	１口当たりの純資産額 (円)
第11期末（平成19年８月末日）	253,135 (249,851)	124,144 (120,860)	550,843 (536,271)
第12期末（平成20年２月末日）	248,759 (244,674)	141,898 (137,814)	563,936 (547,703)
第13期末（平成20年８月末日）	280,410 (276,592)	141,632 (137,814)	562,878 (547,704)
第14期末（平成21年２月末日）	286,282 (282,265)	141,830 (137,814)	563,666 (547,703)
第15期末（平成21年８月末日）	287,727 (282,965)	142,575 (137,814)	566,625 (547,703)
第16期末（平成22年２月末日）	297,278 (293,934)	141,158 (137,814)	560,993 (547,703)

（注）１．１口当たりの純資産額は、１円未満を四捨五入して表示しております。

（注）２．各計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の額を括弧内に記載しております。

なお、本投資証券の東京証券取引所における取引所価格の推移は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格（円）	回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	決算年月	平成19年８月	平成20年２月	平成20年８月	平成21年２月	平成21年８月	平成22年２月
	最高	1,230,000	817,000	680,000	599,000	504,000	485,000
	最低	742,000	594,000	510,000	280,700	285,000	375,000

月別最高・最低投資口価格（円）及び本投資証券売買高（口）	月別	平成21年９月	平成21年10月	平成21年11月	平成21年12月	平成22年１月	平成22年２月
	最高	485,000	448,000	445,000	462,000	464,000	432,500
	最低	441,000	392,000	375,000	401,000	424,500	416,000
	売買高	15,696	15,514	12,848	13,622	12,435	8,791

（注）投資口価格の最高値・最低値は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

直近の6計算期間における本投資法人の分配総額、投資口1口当たりの分配の額の推移は次のとおりです。

計算期間	分配総額 (円)	1口当たりの利益分配 金(円)	1口当たりの利益超過 分配金(円)
第11期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	3,284,120,784	14,572	-
第12期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	4,084,579,926	16,233	-
第13期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	3,818,112,228	15,174	-
第14期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	4,016,641,986	15,963	-
第15期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	4,761,191,484	18,922	-
第16期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	3,344,056,380	13,290	-

【自己資本利益率（収益率）の推移】

直近の6計算期間末日における本投資法人の自己資本利益率（純資産当期純利益率）の推移は次のとおりです。

計算期間	自己資本利益率（％）
第11期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	2.6（5.3）
第12期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	3.1（6.1）
第13期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	2.7（5.4）
第14期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	2.8（5.7）
第15期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	3.3（6.7）
第16期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	2.4（4.7）

- （注）1．自己資本利益率は月数により年換算した数値を（ ）内に併記しております。
（注）2．自己資本利益率＝当期純利益／期首純資産額と期末純資産額の平均

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成13年9月10日	投信法第166条に基づく設立の登記
平成13年9月10日	本投資法人設立（設立企画人は資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社）
平成13年10月11日	投信法第187条に基づく登録（登録番号 関東財務局長 第7号）
平成13年12月1日	運用資産の取得開始
平成14年3月13日	新投資口の発行
平成14年4月22日	投資口の分割
平成14年6月12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場
平成15年9月18日	新投資口の発行
平成17年9月14日	新投資口の発行
平成17年10月12日	第三者割当による新投資口の発行
平成19年10月3日	新投資口の発行
平成19年10月30日	第三者割当による新投資口の発行
平成20年8月25日	投資口が振替機関において取り扱われることへの社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、以下「社債株式等振替法」といいます。）第13条第1項に基づく同意（注）

（注）上記同意に基づき、本投資法人の投資口は、社債株式等振替法のもとで、いわゆる「電子化」された投資口（振替投資口）となり、既に発行されている投資証券は株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）の施行日（平成21年1月5日）において無効となっています。また、新規の発行の際にも投資証券は発行されないこととなります。この「電子化」の後には、振替機関の振替制度の下、口座管理機関（証券会社や銀行等）が加入者（顧客）のために開設した口座に係る振替口座簿に投資口が電子的に記録・記載され、かかる記録・記載によって投資口の権利の帰属が決定されます。「電子化」に伴って、投資法人の備える投資主に関する名簿は投資主名簿に一元化され、実質投資主名簿は廃止されています。

2【役員の状況】

有価証券報告書提出日現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名 (生年月日)	主要略歴	所有 投資 口数
執行役員	小野 義夫 (昭和20年12月25日生)	昭和43年4月 株式会社大沢商会 入社 昭和52年4月 オリエン特・リース株式会社 (現オリックス株式会社) 入社 平成3年2月 同社 航空機部長 平成6年8月 ORIX Ireland Limited 会長、 ORIX Aviation Systems Limited 社長 平成8年5月 ORIX Europe Limited 社長 平成8年6月 オリックス株式会社 取締役 平成8年7月 同社 取締役欧州総支配人 平成9年4月 ORIX Europe Limited 会長 平成10年4月 オリックス株式会社 取締役米州総支配人、 ORIX USA Corporation社長兼CEO 平成11年6月 オリックス株式会社 執行役員米州総支配人 平成11年12月 ORIX USA Corporation 会長 平成13年4月 オリックス株式会社 執行役員海外事業本部長 平成15年6月 オリックス証券株式会社 代表取締役社長 平成18年1月 同社 取締役会長 平成20年4月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 顧問 (現職) 平成20年5月 本投資法人 執行役員(現職)	6
監督役員	菅原 和夫 (昭和20年10月13日生)	昭和44年4月 クロウエルカーリア・アンドマクミラン社 入社 昭和49年4月 財団法人日本不動産研究所 入所 昭和53年3月 不動産鑑定士登録 平成2年7月 財団法人日本不動産研究所 浦和支所支所長 平成5年6月 同研究所 退所 平成5年7月 菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役(現職) 平成14年1月 本投資法人 監督役員(現職)	-
監督役員	石上 尚弘 (昭和35年2月12日生)	昭和59年4月 労働省(現厚生労働省) 入省 昭和63年4月 国際労働事務局(ILO) 出向 平成7年3月 労働省 退職 平成7年4月 第49期司法修習生 最高裁判所司法研修所 入所 平成9年3月 司法修習生 修了 平成9年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 石上法律事務所 開業 平成13年9月 本投資法人 監督役員(現職) 平成14年10月 石上・池田法律事務所 開業(現職)	-
監督役員	森本 新一 (昭和40年5月12日生)	昭和63年4月 明治生命保険相互会社 (現明治安田生命保険相互会社) 入社 平成3年10月 井上斎藤英和監査法人 (現あずさ監査法人) 入所 平成7年7月 同監査法人 退所 公認会計士 登録 森本公認会計士事務所 開業(現職) 平成7年8月 税理士登録 平成13年9月 本投資法人 監督役員(現職)	-

- (注) 1. 監督役員 3 名は、いずれも他の法人等の代表者であります。当該法人等のいずれも本投資法人との間には利害関係はありません。
- (注) 2. 本投資法人の執行役員は、平成20年 5 月29日に開催された本投資法人の第 6 回投資主総会において選任されました。なお、平成22年 5 月28日をもって任期満了となるため、平成22年 5 月28日開催予定の第 7 回投資主総会に新たに佐藤健を執行役員として選任する議案を提出いたします。

役職名	氏名 (生年月日)	主要略歴	所有 投資 口数
執行役員	佐藤 健 (昭和21年 9 月 1 日生)	昭和44年 4 月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行)入行 昭和47年 1 月 オリエント・リース株式会社 (現オリックス株式会社)入社 昭和50年 3 月 P.T.ORIX Indonesia Finance (インドネシア) 取締役 昭和57年 6 月 Consolidated ORIX Leasing & Finance Corporation (フィリピン) 社長 昭和62年 8 月 ORIX Australia Corporation Limited (オーストラリア) 社長 平成 5 年 2 月 オリックス株式会社 国際部長 平成 9 年 6 月 同社 取締役国際本部副本部長 平成10年 4 月 同社 取締役国際本部副本部長兼アジア大洋州総支配人(シンガポール) 平成11年 6 月 同社 取締役兼常務執行役員国際本部長 平成11年12月 同社 取締役兼常務執行役員投資銀行本部長 平成13年 4 月 同社 取締役兼常務執行役員兼 ORIX USA Corporation (アメリカ) 会長 平成17年 2 月 オリックス株式会社 取締役兼専務執行役 平成17年 6 月 同社 専務執行役 平成21年 1 月 同社 専務執行役リスク管理本部長 平成22年 1 月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 顧問 (現職)	-

- (注) 3. 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成20年 5 月29日に開催された本投資法人の第 6 回投資主総会において、補欠執行役員として本資産運用会社の代表取締役社長である佐藤光男が選任されました。なお、平成22年 5 月28日開催予定の第 7 回投資主総会に佐藤光男を補欠執行役員として改めて選任する議案を提出いたします。佐藤光男の主要略歴については、後記「第 4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (4) 役員の状況」をご参照下さい。
- (注) 4. 本投資法人の監督役員 3 名は、いずれも平成20年 5 月29日に開催された本投資法人の第 6 回投資主総会において再任が決議されました。なお、監督役員 3 名全員が、平成22年 5 月28日をもって任期満了となるため、平成22年 5 月28日開催予定の第 7 回投資主総会に上記 3 名を監督役員として改めて選任する議案を提出いたします。

3【その他】

役員の変更

役員は法令に別段の定めのない限り、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第20条、第23条）。

役員の任期は就任後 2 年です。ただし、補欠又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とします（規約第21条、第24条）。

役員の解任は、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第 1 項、第106条）。役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の 3 以上の口数の投資口を有する投資主（6 箇月前より引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、30日以内に訴えをもって、当該役員の解任を請求することができます（投信法第104条第 3 項、会社法第854条第 1 項第 2 号）。

規約の変更

規約の変更に係る手続き等については、後記「第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他 / (ハ) 規約の変更」をご参照下さい。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

出資の状況及びその他の重要事項については、前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (5) 投資法人の出資総額」をご参照下さい。

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資証券は東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。
また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

1口当たりの純資産額の算出

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「（4）計算期間」記載の計算期間（以下「決算期間」といいます。）の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出にあたり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記「ないし」のとおりとするほか（規約 別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日について」、1ないし3に記載のとおり）、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）、投信協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

運用資産の種類毎の評価の方法及び基準

（イ）不動産等

（a）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額

なお、減価償却の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるものとしますが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

（b）不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（包括信託を含みます。）

信託財産が上記（a）に掲げる資産の場合には、上記（a）に定める評価を行い、金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（c）不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記（a）に掲げる資産の場合には、上記（a）に定める評価を行い、金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（d）不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記（a）から（c）までに掲げる資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（e）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記（d）に従った評価を行い、金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ロ）有価証券（不動産対応証券を含みます。）

（a）金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格（原則として取引価格の終値とします。また、評価の基準日における終値が公表されていない場合には、直近において公表された終値とします。）に基づき算出した価額とします。

（b）上記（a）に掲げる有価証券以外の有価証券

当該有価証券の市場価格（証券会社等のブローカーにより提示される価格（気配値を含みます。）又は取引所有価証券市場における取引価格に準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する価格をいいます。以下同じです。）がある場合には、市場価格に基づく価額とします。また、市場価格がない場合には、これに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額とします。ただし、優先出資証券、コマーシャル・ペーパー、貸付信託の受益証券、外国貸付債権信託受益証券、外国法人が発行する譲渡性預金証書及び貸付

債権信託受益証券並びに外国法人に対する権利で、貸付債権信託受益証券の権利の性質を有するものについては、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がない場合には、取得価額にて評価することができるものとします。

(八) 金銭債権

取得価額から貸倒引当金を控除した価額とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識されるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。

(二) 金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(ロ)、(八)又は下記(ヘ)である場合には、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(ホ) デリバティブ取引に係る権利

(a) 取引所に上場しているデリバティブ取引

当該取引所の最終価格に基づき算出した価額とします。ただし、最終価格がない場合には、最終の気配値（公表された最終の売り気配の最安値又は買い気配の最高値とします。それらがともに公表されている場合には、それらの仲値とします。）に基づき算出した価額とします。また、評価の基準日における当該取引所の最終価格又は気配値が公表されていない場合には、直近において公表された最終価格又は気配値に基づき算出した額とします。

(b) 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額とします。ただし、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には、取得価額にて評価することができるものとします。

(c) 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められ、かつ、法人税法の定めに基づく有効性判定においてヘッジが有効であると認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。

(ヘ) その他

上記(イ)から(ホ)までに定めのないものについては、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価を行います。

公正なる価額

資産運用報告等に記載する目的で貸借対照表価額と異なる価額を記載する場合には、上記(イ)(a)を「原則的に不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額」と読み替えて適用します。

算定方法の継続適用

上記及びに定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。ただし、正当な事由により、採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することできるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において、次に掲げる事項を記載します。

- ）当該評価方法の変更の事実及び変更日
- ）変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
- ）期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
- ）具体的な変更理由
- ）上記）から）までに掲げるもののほか、投資者保護上必要な事項

1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は、決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に送付されるほか、金商法に基づいて決算日後3箇月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。なお、1口当たり純資産額等の運用経過又は本書に記載された情報等については、下記窓口にご照会下さい。

照会窓口：オリックス・アセットマネジメント株式会社 サポートダイヤル：03 - 3435 - 3282
--

（２）【保管】

決済合理化法の施行により、本投資口については振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）となり、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は決済合理化法の施行日（平成21年1月5日）において無効となり（社債株式等振替法第227条第3項）、投資口の新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年3月1日から8月末日までと9月1日から翌年2月末日までの各6箇月間とします。

（５）【その他】

（イ）増減資に関する制限

（a）投資口の追加発行：

本投資法人は200万口を上限として、役員会の承認を得たうえで、本投資法人の発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第1項、第3項）。ただし、後記「（ハ）規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより、追加発行の口数の上限を変更することができます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

（b）最低純資産額：

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第35条）。なお、投信法第67条第4項により、現在のところ5,000万円を下回る変更はできません。

（ロ）解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- ）規約で定めた存続期間の満了
- ）規約で定めた解散の事由の発生
- ）投資主総会の決議
- ）合併（合併により当該投資法人が消滅する場合に限ります。）
- ）破産手続開始の決定
- ）投信法第143条の3第1項の規定又は第144条において準用する会社法第824条第1項の規定による解散を命ずる裁判
- ）投信法第187条の登録の取消し
- ）投信法第190条第1項の規定による投信法第187条の登録の拒否

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

(ハ) 規約の変更

(a) 規約の変更手続き

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、並びに投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 / (1) 投資主の権利 / 議決権」をご参照下さい。

(b) 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、この規約の変更が運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）。

(二) 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は次のとおりです。

(a) 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

・ 契約期間：

資産運用委託契約については、本投資法人が登録を完了した日に効力を生ずるものとし、以降その有効期間の期限は定めません。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

- ）資産運用委託契約を合意により解約する場合は、双方又はいずれかの一方から相手方に対し、その6箇月前までに文書により通知するものとします。この場合、双方が解約について協議し、本投資法人が投資主総会の承認（なお、本資産運用会社の側からの解約の場合は、本投資法人の投資主総会の承認又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得られた場合に限り、資産運用委託契約を解約できるものとします。
- ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決定のみにより直ちに資産運用委託契約を解約することができるものとし、この場合、資産運用委託契約の解約に関して投資主総会の承認を得ることを要しないものとします。
 - A. 本資産運用会社が投信法、金商法、本投資法人の規約及び資産運用委託契約等で規定される職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき
 - B. 上記A. に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。
 - A. 宅建業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者でなくなったとき
 - B. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - C. 解散したとき
- ）本投資法人が以下に定める事由のいずれかに該当する場合、本資産運用会社は、本投資法人の執行役員が投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得て資産運用委託契約の解約に同意することを条件として、本投資法人に対して通知をすることにより資産運用委託契約を解約することができます。
 - A. 資産運用委託契約に明示的に規定される本投資法人の本資産運用会社に対する債務に関して債務不履行が生じ、本資産運用会社から本投資法人に対する是正を求める書面による催告を受領した日から20営業日（営業日とは、土曜日、日曜日及び国民の祝日その他本資産運用会社が休日と定める日を除いた日をいいます。以下同じです。）が経過しても当該債務不履行が是正されない場合、又は当該20営業日の期間中に合理的に是正することが期待できない場合
 - B. 本投資法人につき解散、支払停止、支払不能、破産法上の破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、特定調停手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合

）本資産運用会社が前項に基づいて資産運用委託契約を解約する場合には、本投資法人が資産運用委託契約上の業務を支障なく引き受ける後任の資産運用会社（以下「後任資産運用会社」といいます。）を選任するまで、当該解約は効力を生じないものとし、かかる後任資産運用会社を選任するまでの期間及び後任資産運用会社への事務引き継ぎに必要な期間については、本資産運用会社はその業務を続行するものとし、ただし、いかなる場合においても、上記期間は本資産運用会社が本投資法人の同意を得て、資産運用委託契約を解約した日から起算して合計で6箇月を超えないものとし、本資産運用会社はこの期間を超えてその業務を続行する義務を負わないものとします。

． 契約の内容の変更に関する事項：

資産運用委託契約を改定、改正又は変更しようとする場合には、本投資法人の役員会の承認を経た両当事者の書面による合意を要します。

． 解約又は契約の変更の開示方法：

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）。

(b) 機関運営に係る一般事務受託者（オリックス・アセットマネジメント株式会社）との間の一般事務委託契約

． 契約期間：

）一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日（注）から向こう1年間とします。

）一般事務委託契約の有効期間満了6箇月前までに、当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

（注）一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人の成立の日（平成13年9月10日）をいいます。

． 契約期間中の解約に関する事項：

一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

）当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

）当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、双方いずれも契約失効後においても契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

． 契約の内容の変更に関する事項：

）一般事務委託契約の内容は、本投資法人及び一般事務受託者の合意により、これを変更することができません。

）変更にあたっては、本投資法人の規約、投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

． 解約又は契約の変更の開示方法：

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）。

(c) 主たる不動産管理会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）との間の不動産管理委託契約

． 契約期間：

不動産管理委託契約については、契約締結の日（注）に効力を生ずるものとし、以降その有効期間の期限は定めません。

（注）不動産管理委託契約の締結の日とは、平成13年11月20日をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

- ）下記 ）又は ）に基づく解除による場合を除き、当事者の一方の解約申し入れによって不動産管理委託契約を解約することはできず、両当事者の合意によってのみ解約できるものとします。本投資法人及び主たる不動産管理会社（以下、本項において「本管理会社」といいます。）は、不動産管理委託契約を合意により解約する場合は、まず、双方又はいずれか一方から相手方に対し、その6箇月前までに文書により解約を申し入れる旨の通知を行うものとします。
- ）本投資法人は、次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決定により直ちに不動産管理委託契約を解除することができるものとします。
 - A. 資産運用委託契約が解約されたとき
 - B. 本管理会社が投信法、本投資法人の規約及び不動産管理委託契約等で規定される職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき
 - C. 上記A. 及びB. に掲げる場合のほか、本管理会社について、不動産の管理に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ）以下に定める事由の一つにでも該当する場合には、本管理会社は本投資法人に対する通知をもって不動産管理委託契約を解除することができます。
 - A. 資産運用委託契約が解約されたとき
 - B. 不動産管理委託契約に明示的に規定される本投資法人の本管理会社に対する債務に関して債務不履行が生じ、本管理会社から本投資法人に対する是正を求める書面による催告を受領した日から20営業日が経過しても当該債務不履行が是正されない場合、又は当該20営業日の期間中に合理的に是正することが期待できない場合
 - C. 本投資法人につき解散、支払停止、支払不能、破産法上の破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、特定調停手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合
- ）本管理会社が上記 ）に基づいて不動産管理委託契約を解約する場合には、本投資法人が不動産管理委託契約上の業務を支障なく引き受ける後任の不動産管理会社（以下、本項において「後任管理会社」といいます。）を選任するまで、当該解約は効力を生じないものとし、かかる後任管理会社を選任するまでの期間及び後任管理会社への事務引き継ぎに必要な期間については、本管理会社はその業務を続行するものとします。ただし、いかなる場合においても、上記期間は本管理会社が上記 ）に基づいて不動産管理委託契約を解約した日から起算して合計で6箇月を超えないものとし、本管理会社はこの期間を超えてその業務を続行する義務を負わないものとします。

・ 契約の内容の変更にに関する事項：

不動産管理委託契約は、本投資法人の役員会の承認を経た本投資法人及び主たる不動産管理会社の書面による合意に基づく場合のほか、改定、改正又は変更することができません。

・ 契約の変更の開示方法：

不動産管理委託契約が解約され、主たる不動産管理会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(d) 投資主名簿等管理人（住友信託銀行株式会社）との間の一般事務業務委託契約

・ 契約期間：

- ）一般事務業務委託契約の有効期間は、本契約締結日（平成21年1月1日）から1年間とします。
- ）一般事務業務委託契約の有効期間満了の3箇月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれから文書による別段の申出がなされなかったときは、一般事務業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長し、その後も同様とします。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

- ）一般事務業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。
 - A. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、この場合には、一般事務業務委託契約は両当事者の合意によって指定したときから失効します。
 - B. 当事者のいずれか一方が一般事務業務委託契約に違反があり、催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務業務委託契約は失効します。ただし、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、一般事務業務委託契約失効後においても、一般事務業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することができます。

・ 契約の内容の変更にに関する事項：

- ）一般事務業務委託契約の内容については、両当事者間の合意により、これを変更することができます。

）変更にあたっては、本投資法人の規約、投信法を含む法令及び諸規則等を遵守します。

・ 契約の変更の開示方法：

一般事務業務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務業務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）。

(e) 特別口座管理人（住友信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

・ 契約期間：

特別口座の管理に関する契約は、平成21年1月5日から効力を生じます。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

）特別口座の管理に関する契約は、次に掲げる事由が生じた場合、次に定める時に終了します。

- A．特別口座の加入者が存在しなくなった場合、特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時。
 - B．社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合、特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時。
 - C．当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合、当該通知到達の日から2週間経過後もしくは若しくは当該通知において指定された日。
 - D．本投資法人及び特別口座管理人の間に一般事務業務委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうることが発生したときに、特別口座管理人が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、上記C．後段の規定を準用します。
 - E．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、著しく不適正になったにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理人が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、上記C．後段の規定を準用します。
- ）本投資法人及び特別口座管理人のいずれか一方の当事者が反社会勢力（注）に該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び特別口座管理人がそれぞれ行った、特別口座の管理に関する契約を締結する時点における、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに特別口座管理人、特別口座管理人の取締役、執行役及び監査役が反社会勢力（注）に該当しないことの表明、及び将来にわたって反社会勢力（注）に該当しないことの確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に特別口座の管理に関する契約は終了します。

（注）反社会勢力とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更又は監督官庁並びに株式会社証券保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ、速やかに変更します。

・ 契約の変更の開示方法：

特別口座の管理に関する契約が解約され、特別口座管理人の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）。

(f) 資産保管会社（住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

・ 契約期間：

<平成21年9月30日までの期間>

- ）資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約に規定される効力発生日（注）から向こう1年間とします。
- ）資産保管委託契約の有効期間満了の6箇月前までに当該者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
- （注）資産保管委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人が投信法第189条の登録を受けた日（平成13年10月11日）をいいます。

<平成21年10月1日以降の期間>

- ）資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約に規定される効力発生日（注）から平成24年9月30日までとします。
- ）資産保管委託契約の有効期間満了の6箇月前までに当該者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
- （注）資産保管委託契約に規定される効力発生日とは、平成21年10月1日をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

- ）当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には、資産保管委託契約は両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- ）当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとし、ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても、資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求ができます。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

- ）資産保管委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得たうえで、本投資法人及び資産保管会社の合意により、これを変更することができます。
- ）変更にあたっては、本投資法人の規約、投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

・ 契約の変更の開示方法：

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）。

(g) 経理等に係る一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

・ 契約期間：

<平成21年9月30日までの期間>

- ）一般事務委託契約の期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日（注）から向こう1年間とします。
- ）有効期間満了の6箇月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
- （注）一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人の成立の日（平成13年9月10日）をいいます。

<平成21年10月1日以降の期間>

- ）一般事務委託契約の期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日（注）から平成24年9月24日までとします。
- ）有効期間満了の6箇月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
- （注）一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、平成21年10月1日をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

- ）当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には、一般事務委託契約は両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- ）当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は一般事務委託契約失効後においても、一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することができます。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

- ）一般事務委託契約の内容は、本投資法人及び一般事務受託者の合意により、これを変更することができます。
- ）変更にあたっては、本投資法人の規約、投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

・ 契約の変更の開示方法：

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）。

(h) 投資法人債に係る一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）との間の財務及び発行・支払代理契約

・ 契約の内容の変更に関する事項：

財務及び発行・支払代理契約に定められた事項について変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定を締結します。

・ 契約の変更の開示方法：

財務及び発行・支払代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）

(ホ) 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

利害関係人等との取引制限

資産運用会社の行う取引については金商法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人等との取引に関する制限として、金商法第42条の2第1号及び第7号、第44条の3第1項第3号、業府令第130条第1項第2号、第3号、第4号、第5号及び第9号によるものが含まれます。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

資産の運用の制限

投資法人は、投資法人の役員、資産運用会社、投資法人の役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、）、資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において、以下に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡

（ロ）有価証券の貸借

（ハ）不動産の取得又は譲渡

（ニ）不動産の貸借

（ホ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として（）資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（）資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

資産運用会社による本投資法人の不動産管理業務の受託の状況については、前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 不動産管理方針」をご参照下さい。

利害関係人等及び主要株主に対する取引状況等

（イ）取引状況

該当事項はありません。

（ロ）支払手数料等の金額

（自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日）

区分	支払手数料等総額A (百万円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注)1.		総額に対する割合 B / A
		支払先	支払金額B (百万円)	
建物管理委託報酬	623	オリックス株式会社	3	0.6%
		株式会社シーフォートコミュニティ	40	6.5%

（注）1．利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等並びに金商法第29条の4第2項に規定される本資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のあるオリックス株式会社及び株式会社シーフォートコミュニティについて、上記のとおり記載しております。

（注）2．上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ支払った水道光熱費等の支払額は以下のとおりです。

区分	支払額	支払先
水道光熱費	56百万円	オリックス株式会社
損害保険料	16百万円	富士火災海上保険株式会社
水道光熱費	87百万円	天王洲エリアサービス株式会社

（注）3．上記支払先であるオリックス株式会社、株式会社シーフォートコミュニティ及び天王洲エリアサービス株式会社の概要につきましては、前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針 / (ホ) 関係会社等との制限取引等の状況」の（注）をご参照下さい。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。なお、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないこととされています（投信法第78条第3項）が、投資証券の「電子化」により、振替口座簿の記録・記載により投資口の権利の帰属が定められることとなっています（社債株式等振替法第228条、第140条）。投資証券の「電子化」については、前記「第1 投資法人の追加情報 / 1 投資法人の沿革」に記載の注記をご参照下さい。

投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます（投信法第85条第1項）。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることとされていますが（投信法第85条第3項、会社法第217条）、投資証券の「電子化」により、これらは、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が在しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限られます（社債株式等振替法第227条第2項）。

金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。決算期間の末日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期間に関する金銭の分配を受ける権利を行使することができる者としします（規約第9条第1項）。

残余財産分配請求権

本投資法人が解散し清算される場合には、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条）。ただし、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます。投資主は、その有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第15条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が、役員会の決議により定め法令に従い公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主（又は、投資主総会が決算期の翌日から3箇月以内であれば当該決算期の最終の投資主名簿上の投資主）としします（投信法第77条の3第2項、規約第9条第2項、第3項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項）。また、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。さらに、投資主は、代理人によってその議決権を行使することができます。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は1名とし、本投資法人の投資主に限られます（規約第16条第1項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。

その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6箇月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6箇月前から引続き有する投資主は、執行役員に対して、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を総会の目的とすることを請求することができます。ただし、その事項が総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6箇月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は無効である場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6箇月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して、書面にて役員の責任を追及する訴えを提起することを請求できるほか（投信法第116条、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害を生ずるおそれがあるときは、執行役員に対して、その行為を止めることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

役員は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第1項）、役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6箇月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6箇月以内に、本投資法人に対して投資口の追加発行の無効の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6箇月以内に合併無効の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

帳簿等閲覧請求権

投資主は執行役員に対し、会計帳簿及びこれらに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにしなければなりません（投信法第128条の3）。

少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（社債株式等振替法第228条で準用する第154条第3項の定める通知をいいます。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第3項、第4項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第2項）。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

元利金支払請求権

投資法人債権者は投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の譲渡は、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第688条）。無記名式の投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。投資法人債が登録債の場合には、譲渡人及び譲受人間の意思表示により投資法人債の移転が行われますが、取得者がかかる譲受を投資法人に対抗するためには、移転の登録が必要です。

なお、本投資法人は、投資法人債につき、社債株式等振替法に基づく一般振替制度において振替機関が取り扱うことに同意しており、発行の際に社債株式等振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、口座管理機関が管理する振替口座簿への記載又は記録によって行われることになり、投資法人債券は発行されません（社債株式等振替法第115条、第66条、第77条）。第1回無担保投資法人債は振替投資法人債です。

投資法人債権者集会における議決権

- a. 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。
- 投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。
- b. 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。
- (i) 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
 - () 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上を有する議決権者が出席し、出席した議決権者の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。
- c. 投資法人債総額の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。
- かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て、投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者

本投資法人は投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合等については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

担保提供制限条項

本投資法人は、第1回無担保投資法人債要項において、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保を提供する場合には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定するとされています。

財務制限条項

第1回無担保投資法人債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

オリックス・アセットマネジメント株式会社

資本金の額

1億円（有価証券報告書提出日現在）

事業の内容

金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

沿革

本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された資産運用会社です。主な変遷は以下のとおりです。このほかに、有価証券報告書提出日までの間、合併等の変更はありません。

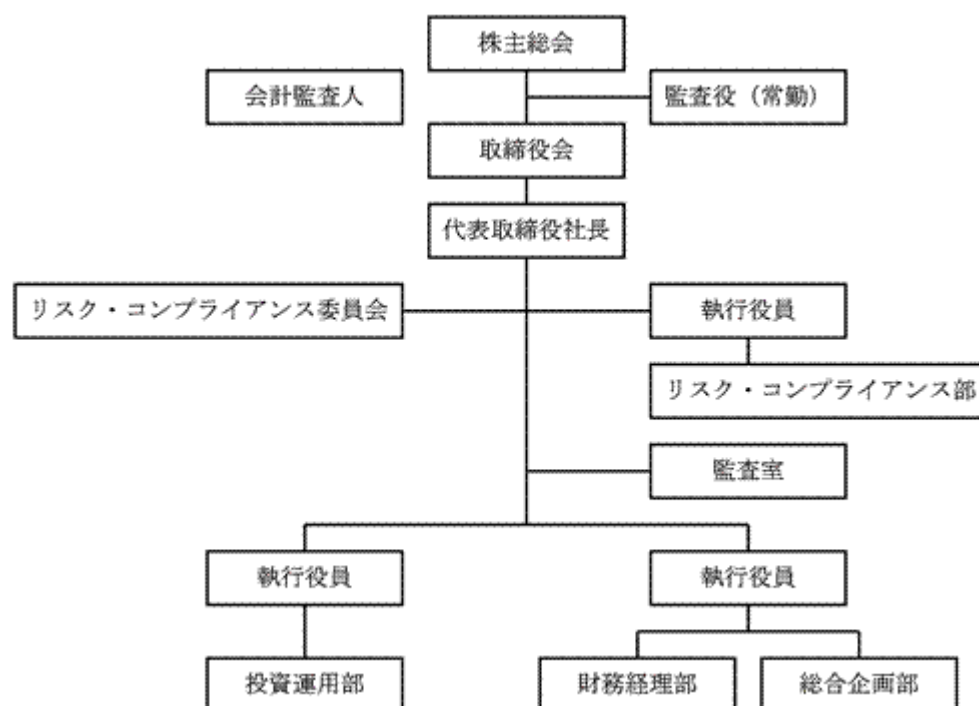
平成12年9月8日	会社設立
平成12年10月20日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（2）第79049号）
平成12年10月28日	増資（資本金の額を2,500万円から1億円に増額）
平成13年5月25日	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣第7号）
平成13年6月20日	証取法改正法による改正前の投信法上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第8号）（注）
平成13年9月13日	不動産の管理業務の兼業に係る届出
平成13年9月19日	機関運営事務の兼業に係る承認取得（金監第4492号）
平成19年9月30日	投資運用業としてみなし登録（関東財務局長（金商）第315号）（注）

（注）本資産運用会社は、証取法改正法附則第159条第1項の適用を受け、投資運用業の登録を行ったものとみなされています。

(2) 【運用体制】

組織

本資産運用会社の組織は次のとおりです。



(注) リスク・コンプライアンス委員会の構成員及び開催頻度は以下のとおりです。なお、部門長は、部長及び室長をいいます。以下同じです。

委員会	構成員	開催頻度
リスク・コンプライアンス委員会	・会長 ・社長（委員長） ・執行役員 ・部門長（監査室長は、自らの業務に関する案件を審議又は伝達・報告する場合を除き、立会人としての出席とします。） （取締役、監査役及び本投資法人執行役員は、立会人として出席することができます。）	定例の開催を1箇月に1回とし、必要に応じて臨時に開催します。

業務分掌体制

各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

組織名称	主な業務・権限
リスク・コンプライアンス委員会	コンプライアンス状況の伝達・報告 リスク管理状況の伝達・報告 リスク・コンプライアンス・プログラムの審議 本投資法人の計算書類等の審議 本投資法人の規約の審議 本投資法人の諸規則の審議 本投資法人の資産運用に係る投資方針の審議 本投資法人の資産の取得・処分に係る審議 本投資法人の資金調達に係る審議 本投資法人の財務に関する状況の伝達・報告 本投資法人の予算の審議 本投資法人の資産に係る運営管理業務の実績の伝達・報告 本投資法人の資産運用及び不動産管理に関する規程の審議 その他、上記に関連する事項の審議又は伝達・報告
投資運用部	本投資法人の資産運用に係る投資方針の立案 本投資法人の資産の取得・処分に係る立案 本投資法人の資産に係る運営管理業務（不動産の管理委託、賃貸、修繕・改修等の立案・交渉等の業務をいいます。以下同じです。） 運営管理業務に係る予算案の作成 不動産市場に関する調査 その他、上記に関連する一切の事項
財務経理部	本投資法人の経理業務に関する委託先との協働 本投資法人の決算・税務業務に関する委託先との協働 本投資法人の入出金に関する委託先への指図（指図書の作成を含みます。） 本投資法人による資金の借入れ及び投資法人債の発行等に係る立案 本投資法人の予算・実績管理 本投資法人の資産のポートフォリオ管理 本資産運用会社の経理・税務・庶務・人事に関する業務 その他、上記に関連する一切の事項
総合企画部	経営企画及び事業企画 金商法、投信法及び宅建業法に基づく各種の許認可・承認・登録申請及び各種の届出 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する業務 リスク・コンプライアンス委員会の運営に関する業務 官公庁等の窓口業務（主務官庁検査の窓口業務を除きます。） 会長及び社長の秘書業務 組織の設置、変更及び廃止等に係る立案 文書の管理 本投資法人の増資に係る立案 投資主等への情報開示 投資主等からの苦情、問い合わせに対する対応 子会社の管理 その他、上記に関連する一切の事項
リスク・コンプライアンス部	リスク管理の統括 コンプライアンスの統括 リスク・コンプライアンス・プログラムの立案 契約関係書類の点検その他の法的事項に関する業務 物件審査に関する業務 投資法人が保有し又は使用を許諾された商標権の管理 情報セキュリティに関する業務 その他、上記に関連する一切の事項

組織名称	主な業務・権限
監査室	内部監査の実施 内部監査報告書の作成 監査計画の立案 内部監査マニュアルの作成・整備 主務官庁検査の窓口業務 その他、上記に関連する一切の事項

意思決定手続き

(イ) 運用管理規程の変更

- 投資運用部は、関係する部門との必要な協議を行った後、運用管理規程の変更案を企画・立案します。
- 上記の変更案は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経たうえ、取締役会に付議されます。
- 投資運用部は、決定した変更内容を速やかに本投資法人に報告します。
- 運用管理規程に重要な変更が加えられる場合には、総合企画部は金融商品取引所における適時開示等、迅速に投資主への開示を行います。

(ロ) 関係会社取引規程の変更

- リスク・コンプライアンス部は、関係する部門との必要な協議を行った後、関係会社取引規程の変更案を企画・立案します。
- 上記の変更案は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経たうえ、取締役会に付議されます。
- 取締役会により承認された上記の変更案は、本投資法人の役員会に付議されます。役員会にて当該変更案が承認された場合、当該変更が決定されます。
- 関係会社取引規程に重要な変更が加えられる場合には、総合企画部は、金融商品取引所における適時開示等、迅速に投資主への開示を行います。

(ハ) 投資方針の策定

- 投資運用部は、本投資法人の規約及び運用管理規程を踏まえ、運用資産の内容・状況、経済・金融情勢及び不動産市況等を総合的に勘案のうえ、本投資法人の資産運用に係る投資方針を本投資法人の決算期毎に企画・立案し、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。
- 投資運用部の立案した投資方針は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、社長により決定されます。

(ニ) 予算の策定

- 投資運用部は、本投資法人の規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、運用資産の内容・状況を考慮したうえで、運用資産の運営管理業務（下記（ト）において定義します。）に係る通期の予算案を作成します。投資運用部によって作成された運営管理業務に係る予算案は、財務経理部によって検証されます。財務経理部は、投資運用部によって作成された運営管理業務に係る予算案の検証に加え、資産運用等に係る報酬や支払利息等の費用を考慮のうえ、本投資法人全体の予算を立案し、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。
- 当該予算案は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、取締役会の承認を得て、本投資法人役員会に付議されます。

(ホ) 運用資産の取得・処分及びポートフォリオ管理

- 投資運用部は、本投資法人の規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、取得・処分する資産の内容を慎重に調査・検討したうえで、その取得・処分に係る立案を行い、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。当該取得・処分案は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、取締役会の承認を得て、本投資法人役員会に付議されます。
- 財務経理部長は、6箇月毎に、個別不動産の投資比率、地域別・用途別の投資比率、主要テナントへの賃貸割合等、運用資産のポートフォリオの状況についてリスク・コンプライアンス委員会宛て報告します。

- ・運用資産のポートフォリオが投資方針を逸脱している場合、又は逸脱するおそれがある場合は、財務経理部長はその旨社長に報告し、社長は速やかに臨時のリスク・コンプライアンス委員会を招集し善後策を検討します。

（ヘ）ファイナンス

- ・総合企画部は、本投資法人の規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、本投資法人の増資に係る立案を行い、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。当該増資案は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、取締役会の承認を得て、本投資法人役員会に付議されます。
- ・財務経理部は、本投資法人の規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、本投資法人の資金の借入及び投資法人債の発行等に係る立案を行い、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。当該資金の借入及び投資法人債の発行等の案は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、取締役会の承認を得て、本投資法人役員会に付議されます。
- ・財務経理部長は、3箇月毎に、本投資法人の財務に関する状況をリスク・コンプライアンス委員会宛て報告します。

（ト）運用資産に係る運営管理業務の実行

- ・投資運用部は、本投資法人の規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、通期予算に基づき、運営管理業務を行います。
- ・投資運用部によって立案された管理委託、賃貸、修繕・改修等は、少額の修繕・改修等を除き、執行役員又は社長により決定されます。
- ・投資運用部長は、月次ベースで、運営管理業務の実績をリスク・コンプライアンス委員会宛て報告します。

（チ）原則的な取扱いから逸脱する場合の手続き

運用管理規程の原則的な取扱いから逸脱する場合には、運用管理規程の変更に準じた手続きをとります。

コンプライアンス手続き

- ・本資産運用会社の各部門は、法令、規約、投信協会規則、資産運用委託契約、不動産管理委託契約、社内規則等を遵守し、社会一般の倫理、常識及び規範に則して担当業務を遂行します。業務執行にあたってコンプライアンス上の問題を発見した場合には、コンプライアンス・マニュアルの規定に従い、速やかに所属の部門長及びリスク・コンプライアンス部長にその内容を報告します。
- ・取締役会は、コンプライアンスの実践を公正かつ効果的に確保する責任を負っており、コンプライアンスに関する重要事項を決議するとともに、リスク・コンプライアンス委員会にて審議されたリスク・コンプライアンス・プログラムに承認を与えます。
- ・リスク・コンプライアンス委員会は、会長、社長、執行役員、部長及び室長で構成され、コンプライアンスに関する次の事項を審議し、取締役会へ付議します。
 - i) コンプライアンスに関する基本方針の制定及び改定
 - ）コンプライアンス・マニュアルの制定及び改定
 - ）役職員行動実践の制定及び改定
 - ）コンプライアンスに関する組織の設置及び変更
 - ）リスク・コンプライアンス・プログラムの策定、実践及び進捗状況に関する事項
 - ）その他上記に準ずる事項
 - ・リスク・コンプライアンス部管掌役員は、リスク・コンプライアンス部の業務を管掌します。また、リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンスの統括を担当し、リスク・コンプライアンス部管掌役員の管掌のもと、次のような役割を担います。
 - i) 基本方針・行動規範・役職員行動実践の周知徹底及びコンプライアンス意識の醸成
 - ）運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に係る法令・規則等の遵守状況の確認
 - ）運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に法令・規則等の違反が発見された場合におけるリスク・コンプライアンス部管掌役員への報告
 - ）四半期に一度、法令・規則等の遵守状況をリスク・コンプライアンス委員会に報告
 - ）行動規範・役職員行動実践に関する相談対応
 - ）行動規範・役職員行動実践に関する実践状況の調査の実施及び改善
 - ）コンプライアンス研修の企画・実施

- ・運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等の取引は、少額の修繕・改修工事等の取引を除き、原則として、リスク・コンプライアンス部管掌役員若しくはリスク・コンプライアンス部長を協議先として立案され、又はリスク・コンプライアンス部管掌役員及びリスク・コンプライアンス部長を委員とするリスク・コンプライアンス委員会、若しくはリスク・コンプライアンス部管掌役員を構成員とする取締役会に付議されます。リスク・コンプライアンス部管掌役員は、立案若しくは付議された取引その他職務の執行においてコンプライアンス上の問題を発見した場合、又はリスク・コンプライアンス部長から法令・規則等の違反を発見した旨の報告を受けた場合には、これらについて中止、是正又は変更を勧告します。
- ・リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンス上の問題を発見し、又は発見した旨の報告を受けた場合には、リスク・コンプライアンス部管掌役員にその内容を報告するほか、コンプライアンスの状況について、3箇月毎に、リスク・コンプライアンス委員会にて報告します。
- ・リスク・コンプライアンス部管掌役員は、リスク・コンプライアンス部長より報告を受けたコンプライアンスの状況について、3箇月毎に、取締役会にて報告します。
- ・監査室長は、年度内部監査計画に基づき、年に1回以上社内全ての部署の監査を行い、さらに必要に応じて、都度各部署の監査を行います。監査室長はかかる監査を実施した後、内部監査報告書を作成して社長に提出するとともに、その内容を取締役会及びリスク・コンプライアンス委員会にて報告します。
- ・監査室長は、内部監査の後、改善を要する事項について被監査部門の長に示達するとともに、被監査部門の改善措置・改善の状況を取締役会及びリスク・コンプライアンス委員会に報告します。

関係会社等との取引の際の手続き

本投資法人のために、関係会社等との間で取引等を行う場合には（前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針」をご参照下さい。）、以下の手続きに従います。

- ・当該取引案が制限取引（前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針 / (ハ) 関係会社等との取引等のプロセス」をご参照下さい。）に該当する場合、当該取引案はリスク・コンプライアンス委員会に付議されます（当該取引案が制限取引に該当しない場合は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経ずに、本資産運用会社の内規に従ってその可否が判断されます。）。
- ・リスク・コンプライアンス委員会にて当該取引案は、法令、本投資法人の規約、運用管理規程及び関係会社取引規程等に照らしたうえで、問題点の有無が審議されます。
- ・リスク・コンプライアンス委員会における審議の後、当該取引案は、その重要度合いにより、本資産運用会社の代表取締役社長の決裁、本資産運用会社の取締役会の承認、又は本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会の承認を得ることを要します。

不動産管理業務等の概要

投資運用部は、本投資法人の資産運用会社としての業務のほか、本投資法人が保有する不動産の管理業務を行います。その概要については前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 不動産管理方針 / (ロ) 不動産管理業務の概要」をご参照下さい。

インサイダー類似取引の防止

本資産運用会社は、そのインサイダー類似取引の防止等に係る社内規則において、その役職員が、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」第1213条第2項第1号又は第1213条第3項に定める資産運用会社又は資産運用を行う投資法人（以下「運用投資法人」といいます。）に関する事実を知りながら、その公表前に当該運用投資法人の投資口に係る売買その他の有償の取引をしてはならないこと及びかかる事実を知った役職員が他者（その者が法人である場合にはその役員等を含みます。）に当該事実を伝達する場合には、当該他者に、当該事実の公表前に当該運用投資法人の投資口に係る売買その他の有償の取引をさせてはならない旨を定めております。

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク / (2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（有価証券報告書提出日現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（％） （注）
オリックス株式会社	東京都港区浜松町二丁目４番１号	2,000	100
合計		2,000	100

（注）「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しております。

（４）【役員の状況】

（有価証券報告書提出日現在）

役職名	氏名（生年月日）	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	佐藤 光男 （昭和32年１月１日生）	昭和55年４月 オリエン特・リース株式会社 （現オリックス株式会社）入社 平成15年10月 オリックス・リアルエステート株式会社 （現オリックス不動産株式会社） 不動産事業第六部長 平成16年３月 同社 不動産事業第三部長 平成16年４月 同社 都市開発事業部長 平成17年８月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 （非常勤） 平成18年３月 同社 取締役専務執行役員 平成18年８月 同社 代表取締役社長（現職）	-
取締役	山下 鉄也 （昭和29年11月26日生）	昭和61年３月 オリエン特・リース株式会社 （現オリックス株式会社）入社 平成11年11月 同社 投資企画部長 平成12年９月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 （非常勤） 平成14年１月 同社 取締役（非常勤）退任 平成17年２月 オリックス株式会社不動産営業部長、 オリックス・リアルエステート株式会社（現オリックス不動産株式会社）兼務出向 投資企画部長 平成17年６月 同社 執行役員投資企画部長 平成17年８月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 （非常勤） 平成18年４月 オリックス・リアルエステート株式会社（現オリックス不動産株式会社）執行役員 不動産投資事業第一部長 平成20年４月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 （非常勤）退任 平成22年１月 同社 取締役常務執行役員投資運用部長（現職）	-

役職名	氏名（生年月日）	主要略歴	所有株式数
取締役	並木 寿夫 （昭和31年11月15日生）	平成2年1月 オリックス株式会社入社 平成5年8月 P.T.ORIX Indonesia Finance 取締役 平成8年5月 ORIX CORPORATE FINANCE LIMITED 取締役 平成10年8月 オリックス株式会社 海外不動産部課長 平成13年9月 ORIX Leasing Malaysia Berhad 取締役 平成18年3月 ORIX METRO Leasing and Finance Corporation 取締役 平成20年9月 オリックス・インベストメント株式会社 営業部副部長 平成21年11月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 社長付 平成22年3月 同社 取締役執行役員（現職）	-
取締役	篠原 佐知子 （昭和35年11月4日生）	平成元年3月 オリエント・リース株式会社 （現オリックス株式会社）入社 平成18年10月 同社 リスク・モニタリンググループ 副部長 平成20年3月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 社長付 平成20年4月 同社 取締役執行役員（現職）	-
監査役	朝妻 文雄 （昭和21年7月29日生）	昭和51年2月 オリエント・リース株式会社 （現オリックス株式会社）入社 平成9年3月 オリックス・オート・リース株式会社（現オリックス自動車株式会社） 取締役審査部長兼営業管理部長、オート・マネジメント・サービス株式会社 常務取締役 平成14年1月 オリックス証券株式会社 執行役員管理本部長 平成18年6月 オリックス自動車株式会社 監査役 平成20年3月 船橋環境株式会社 監査役 平成20年6月 オリックス資源循環株式会社 監査役 平成21年6月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 監査役 （現職）	-

なお、本資産運用会社の従業員数は、有価証券報告書提出日現在、44名です（取締役及び監査役を除きます。）。

（５）【事業の内容及び営業の概況】**資産運用委託契約上の業務****（イ）運用業務**

- ・ 本投資法人を代理して資産の取得に係る一任業務を行うこと（本投資法人のための不動産の購入の代理若しくは媒介又は不動産の賃貸借若しくは地上権の取得の代理若しくは媒介を行うことを含みますが、これらに限りません。）。
- ・ 本投資法人を代理して本投資法人が保有する資産（以下、本項において「本資産」といいます。）の運営等に係る一任業務を行うこと（本投資法人を代理して不動産の管理委託を行うことを含みますが、これに限りません。）。
- ・ 本投資法人を代理して本資産の処分に係る一任業務を行うこと（本投資法人のための不動産の売却の代理若しくは媒介又は不動産の賃貸借若しくは地上権の譲渡の代理若しくは媒介を行うことを含みますが、これらに限りません。）。
- ・ 本投資法人を代理して本投資法人の借入又は借換等に係る業務を行うこと。
- ・ 投信法、金商法、金融商品取引所の規則及び投信協会規則その他の法令、規則、通達及びガイドライン等（以下「関係法令等」といいます。）に基づき本投資法人が作成ないし届出をなすべき書面（有価証券届出書、有価証券報告書、目論見書及びその訂正事項並びに臨時報告書等を含みますが、これらに限りません。）について、その作成ないし届出に係る業務を行うこと。
- ・ 関係法令等、本資産運用会社の社内規則又はこれらの趣旨に従い本投資法人が開示すべき事項（以下「開示事項」といいます。）について、関係法令等に従った開示に係る業務（以下「開示業務」といいます。）及び開示事項を含めた本投資法人に関する情報について、その広報（開示業務を除いた広報活動で、本投資法人のホームページへの掲載、報道機関への対応、アナリスト説明会の開催、投資主への訪問活動等をいいます。）に係る業務を行うこと。
- ・ 上記各業務に関する報告及び資産管理計画書（投信協会規則第９条）等の作成に係る業務を行うこと。
- ・ その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務を行うこと。

（ロ）助言・指示等

- ・ 本資産運用会社は、本投資法人の規約に従い、運用業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、自らの判断に基づき、本投資法人の締結した資産保管委託契約及び一般事務委託契約に基づく指示等を行うことができます。
- ・ 本資産運用会社は、本投資法人の規約に従い、運用業務と密接な関連を有する事項（投資法人債の募集、投資口の発行、金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散又は合併を含みますがこれらに限られません。）に関して本投資法人に助言を行うこと及び本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、あるいは交渉に参加し又は交渉を行うことができます。

機関運営に係る一般事務受託者としての業務

- ・ 役員会、投資主総会の運営に関する事務（投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。）。
- ・ 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（上記の業務に関連するものに限りません。）。

不動産管理委託契約上の業務**・ 管理企画・渉外業務：**

不動産の管理計画の企画・作成を行います。区分所有物件、借地物件及び共有物件においては、本投資法人又は当該管理企画・渉外業務の委託者を代理して、他の区分所有者、借地権設定者及び他の共有者等との折衝・調整業務を行います。

・ リーシング・マネジメント業務：

不動産の賃貸の代理・媒介、テナントの誘致及びテナントとの交渉・折衝、並びにテナント入退去時の調整・立会い・テナントが負担すべき金銭の請求及び代理回収（弁護士法に抵触しない範囲に限りません。）等、不動産の賃貸に付随する業務を行います。

・ コンストラクション・マネジメント業務：

不動産の保全を長期的な観点から検討のうえ、不動産及び不動産に付帯する設備・造作等の新增設・改修・修繕計画を立案し、本投資法人又は当該コンストラクション・マネジメント業務の委託者に対してかかる新增設・改修・修繕業務の発注の助言を行います。また、不動産の改修・修繕に伴うテナントとの交渉等の業務を行います。

・ 建物等の不動産の管理業務：

不動産及び不動産に付帯する設備・造作等の保守、点検、清掃、衛生管理及び保安警備等に関する業務、並びに管理組合の集会及び理事会等への代理出席等の建物等の不動産の管理業務（本投資法人又は当該建物等の不動産の管理業務の委託者が当該業務を第三者に委託した場合の当該第三者に対する指図を含みます。）を行います。

・ 上記 ．ないし ．の各業務に関する予算を作成する業務を行います。

・ 上記 ．ないし ．の各業務の再委託（再々委託及びそれ以上の委託を含みます。以下同じです。）及び再委託に関する予算を作成する業務を行います。

・ 上記 ．ないし ．の各業務について、本投資法人又は上記 ．ないし ．の各業務の委託者のために委託先を検討し、本投資法人又は上記 ．ないし ．の各業務の委託者に委託先の助言を行います。

・ その他本投資法人又は上記 ．ないし ．の各業務の委託者が随時委託する上記 ．ないし ．に関連し又は付随する業務を行います。

・ その他不動産の管理にあたって必要な業務を行います。

なお、有価証券報告書提出日現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は本投資法人のみです。

経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

（イ）主な資産、負債の概況

	平成21年 3 月31日現在
総資産額（百万円）	1,546
総負債額（百万円）	313
純資産額（百万円）	1,233

（ロ）損益の概況

	第 8 期 自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日	第 9 期 自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日
売上高（百万円）	1,323	1,672
経常利益（百万円）	756	960
当期純利益（百万円）	394	565

2【その他の関係法人の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

住友信託銀行株式会社（投資主名簿等管理人、特別口座管理人、資産保管会社、経理等に係る一般事務受託者、投資法人債に係る一般事務受託者）

資本金の額

342,037百万円（平成21年12月31日現在）

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでおります。

（２）【関係業務の概要】

（イ）投資主名簿等管理人としての業務

- ）総投資主通知の受理、投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
- ）投資主及び登録投資口質権者又はこれらの法定代理人もしくは若しくは以上の者の常任代理人の住所及び氏名又は仮住所の登録又はその変更事項の記録に関する事務
- ）投資口に関する諸届出の受理に関する事務
- ）投資主名簿及びこれに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務
- ）議決権行使書の受理、集計に関する事務
- ）分配金の計算及び支払に関する事務
- ）個別投資主通知に関する事務
- ）新規記録通知に関する事務
- ）情報提供請求に関する事務
- ）投資口に関する照会に対する応答
- ）事故届出の受理に関する事務
- ）投資口に関する諸統計及び官庁、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
- ）投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の併合、投資口の分割、投資法人の合併等の臨時事務
- ）投資主に対する通知、催告、報告等の発送及び各種郵便物の返戻履歴の管理に関する事務
- ）上記 ）ないし ）に掲げる事項に付随する事務

（ロ）特別口座管理人としての業務

- ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- ）投資主報告に関する事務
- ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
- ）株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます）からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の機構に対する情報提供請求に関する事務
- ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
- ）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事務
- ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間への振替手続に関する事務
- ）社債株式等振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
- ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- ）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
- ）上記（ ）ないし（ ）に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです）による請求に関する事務
- ）上記（ ）ないし（ ）に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- ）投資口の併合又は分割に関する事務
- ）投資法人の合併に関する事務
- ）上記（ ）ないし（ ）に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理人が協議の上定める事項

（ハ）資産保管会社としての業務

資産保管業務：

- ）本投資法人の資産に係る権利を証する書類及びその他の書類の保管
- ）法定帳簿及び補助簿の作成
- ）本投資法人の資産と法定帳簿及び補助簿との照合
- ）法定帳簿及び補助簿等の備置

金銭出納管理業務：

- ）金銭出納事務
- ）本投資法人名義口座の管理

（ニ）経理等に係る一般事務受託者としての業務

- ）計算に関する事務
- ）会計帳簿の作成に関する事務
- ）納税に関する事務

（ホ）投資法人債に係る一般事務受託者としての業務

発行事務：

- ）本投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の本投資法人への交付
- ）投資法人債原簿の作成
- ）その他本投資法人及び一般事務受託者の協議のうえ必要と認められる事務

発行代理人事務：

- ）本投資法人債の銘柄に関する情報として株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）が社債等に関する業務規程、同施行規則その他その時々において適用のある規則（その後の変更、修正を含みます。以下「業務規程等」と総称します。）に定める事項（以下「銘柄情報」といいます。）の機構への通知
- ）I S I Nコード（国際標準化機構が定めた規格I S O 6 1 6 6に基づく証券系コードで、証券コード協議会がその権限に基づき体系的に付番しているものをいいます。）の機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の機構からの取得及びその内容の確認
- ）機構に対する本投資法人債要項の提出
- ）新規記録情報（以下に定めます。）その他業務規程等に定める情報の機構への通知

A．D V P決済の場合

- a）本投資法人債の払込を行う加入者（以下「払込加入者」といいます。）と一般事務受託者で標準的な決済条件をあらかじめ登録している場合

払込加入者から通知される払込に係る本投資法人債の金額その他業務規程等に定める事項（以下「新規記録情報」といいます。）の取得及び当該払込加入者が提出した投資法人債申込証の記載事項と新規記録情報の突合並びに内容を承認した新規記録情報の機構への通知

b) 上記 a) 以外の場合

上記 a) に加え、D V P 決済を指定する旨その他 D V P 決済に係る業務規程等に定める情報（以下「新規記録 D V P 決済情報」といいます。）の機構への通知

B. 非 D V P 決済の場合

a) 上記 A. a) に加え、払込加入者からの新規記録にあたり機構において増額すべき口座、払込方法等、新規記録に係る決済を行うにあたり必要となる情報（以下「払込決済条件情報」といいます。）の取得及び払込決済条件情報の機構への通知

）機構が発行口に記録した銘柄情報のうち業務規程等で定める事項及び新規記録情報の内容、並びに新規記録 D V P 決済情報の内容及び D V P 決済を行うために機構が付した決済番号（D V P 決済の場合に限り、）の機構からの取得並びにその内容の確認

）本投資法人債の買取引受をした者からの払込金額の受領

）本投資法人債の払込に伴う資金決済が完了した旨の機構への通知

）機構が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の機構からの取得及びその内容の確認

）機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務

）その他業務規程等に定める発行代理人の事務

期中事務：

）投資法人債原簿の調製及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

）租税特別措置法に基づく利子所得税の納付

）買入消却に係る事務

）投資法人債権者からの請求等の受付及び本投資法人への取次ぎ

）その他本投資法人及び一般事務受託者協議のうえ必要と認められる事務

支払代理人業務：

）本投資法人債の発行後、本投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の機構への通知

）元金の償還及び利息支払の機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の機構からの取得及びその内容の確認

）元金の償還及び利息支払の機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報（以下「決裁予定額情報」といいます。）の機構からの取得

）決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知

）買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の機構からの取得及びその内容の確認

）元利金支払取りまとめ事務

）その他業務規程等に定める支払代理人の事務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

第 5 【投資法人の経理状況】

・ 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しております。

・ 監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第15期計算期間（平成21年3月1日から平成21年8月31日まで）及び第16期計算期間（平成21年9月1日から平成22年2月28日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けております。

・ 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：百万円)

	第15期 (平成21年 8 月31日現在)	第16期 (平成22年 2 月28日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,738	28,877
営業未収入金	318	280
未収還付法人税等	4	2
リース投資資産	3,640	3,566
前払費用	64	58
繰延税金資産	3	2
その他	16	14
貸倒引当金	6	5
流動資産合計	21,781	32,796
固定資産		
有形固定資産		
建物	78,314	78,330
減価償却累計額	7,627	8,472
建物（純額）	70,686	69,858
建物附属設備	26,923	26,964
減価償却累計額	8,345	9,243
建物附属設備（純額）	18,578	17,721
構築物	1,115	1,116
減価償却累計額	225	256
構築物（純額）	890	860
機械及び装置	2,260	2,265
減価償却累計額	628	731
機械及び装置（純額）	1,631	1,533
工具、器具及び備品	191	192
減価償却累計額	97	110
工具、器具及び備品（純額）	93	82
土地	172,502	172,502
有形固定資産合計	264,382	262,558
無形固定資産		
借地権	842	842
ソフトウェア	0	0
その他	0	0
無形固定資産合計	844	843
投資その他の資産		
修繕積立金	473	490
敷金及び保証金	97	97
長期前払費用	148	429
投資その他の資産合計	718	1,017
固定資産合計	265,945	264,420
繰延資産		
投資法人債発行費	-	61
繰延資産合計	-	61
資産合計	287,727	297,278

	第15期 (平成21年 8 月31日現在)	第16期 (平成22年 2 月28日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	422	353
短期借入金	¹ 20,000	¹ 19,500
1年内返済予定の長期借入金	29,000	21,750
未払金	519	517
未払費用	408	376
未払消費税等	350	93
前受金	1,547	1,536
その他	740	306
流動負債合計	52,988	44,434
固定負債		
投資法人債	-	12,000
長期借入金	77,500	85,187
預り敷金及び保証金	14,662	14,498
固定負債合計	92,162	111,685
負債合計	145,151	156,120
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	137,814	137,814
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	4,761	3,344
剰余金合計	4,761	3,344
投資主資本合計	142,575	141,158
純資産合計	² 142,575	² 141,158
負債純資産合計	287,727	297,278

（２）【損益計算書】

（単位：百万円）

	第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
営業収益		
賃貸事業収入	1 9,141	1 8,748
その他賃貸事業収入	1 1,182	1 1,042
不動産等売却益	2 1,141	-
営業収益合計	11,465	9,790
営業費用		
賃貸事業費用	1 4,716	1 4,403
資産運用報酬	646	642
資産保管手数料	34	31
一般事務委託手数料	120	111
役員報酬	9	9
会計監査人報酬	12	12
その他営業費用	87	76
営業費用合計	5,626	5,287
営業利益	5,838	4,502
営業外収益		
受取利息	16	7
未払分配金戻入	2	3
還付加算金	0	0
その他	-	0
営業外収益合計	19	11
営業外費用		
支払利息	1,027	1,055
投資法人債利息	-	2
投資法人債発行費償却	-	0
その他	67	111
営業外費用合計	1,095	1,169
経常利益	4,762	3,345
税引前当期純利益	4,762	3,345
法人税、住民税及び事業税	1	0
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	0	1
当期純利益	4,761	3,344
前期繰越利益	0	0
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	4,761	3,344

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：百万円）

	第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	137,814	137,814
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	137,814	137,814
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（　）		
前期末残高	4,016	4,761
当期変動額		
剰余金の配当	4,016	4,761
当期純利益	4,761	3,344
当期変動額合計	744	1,417
当期末残高	4,761	3,344
剰余金合計		
前期末残高	4,016	4,761
当期変動額		
剰余金の配当	4,016	4,761
当期純利益	4,761	3,344
当期変動額合計	744	1,417
当期末残高	4,761	3,344
投資主資本合計		
前期末残高	141,830	142,575
当期変動額		
剰余金の配当	4,016	4,761
当期純利益	4,761	3,344
当期変動額合計	744	1,417
当期末残高	142,575	141,158
純資産合計		
前期末残高	141,830	142,575
当期変動額		
剰余金の配当	4,016	4,761
当期純利益	4,761	3,344
当期変動額合計	744	1,417
当期末残高	142,575	141,158

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

	第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日 金額（円）	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日 金額（円）
当期末処分利益	4,761,254,617	3,344,178,683
分配金の額	4,761,191,484	3,344,056,380
（投資口1口当たりの 分配金の額）	(18,922)	(13,290)
次期繰越利益	63,133	122,303

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額である4,761,191,484円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。	本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額である3,344,056,380円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。
------------	--	--

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：百万円）

	第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,762	3,345
減価償却費	1,910	1,896
長期前払費用償却額	52	87
投資法人債発行費償却	-	0
貸倒引当金の増減額（ は減少 ）	0	0
受取利息	16	7
支払利息	1,027	1,057
固定資産除却損	50	10
営業未収入金の増減額（ は増加 ）	8	38
未収消費税等の増減額（ は増加 ）	22	-
未払消費税等の増減額（ は減少 ）	350	257
リース投資資産の増減額（ は増加 ）	74	74
前払費用の増減額（ は増加 ）	0	5
長期前払費用の支払額	5	369
有形固定資産の売却による減少額	9,453	-
修繕積立金の取崩額	4	-
営業未払金の増減額（ は減少 ）	179	95
未払金の増減額（ は減少 ）	6	15
前受金の増減額（ は減少 ）	36	10
その他	120	2
小計	17,725	5,762
利息の受取額	30	15
利息の支払額	1,013	1,090
法人税等の還付額	6	5
法人税等の支払額	6	3
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,742	4,688
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	9,294	1,319
定期預金の払戻による収入	1,201	9,294
有形固定資産の取得による支出	18,534	55
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,911	607
預り敷金及び保証金の返還による支出	1,546	1,213
修繕積立金の支出	39	17
投資活動によるキャッシュ・フロー	26,300	7,297
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	60,000	98,000
短期借入金の返済による支出	60,000	98,500
長期借入れによる収入	-	15,500
長期借入金の返済による支出	-	15,062
投資法人債の発行による収入	-	12,000
投資法人債発行費の支出	-	53
分配金の支払額	4,013	4,755
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,013	7,128
現金及び現金同等物の増減額（ は減少 ）	13,571	19,114
現金及び現金同等物の期首残高	22,016	8,444
現金及び現金同等物の期末残高	8,444	27,558

(6) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 31～50年 建物附属設備 6～18年 構築物 10～20年 機械及び装置 10～18年 (2) 無形固定資産 定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法によっております。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	-----	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は65百万円です。 (2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額はありません。 (2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 同左

項目	第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
5 . ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
6 . キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3箇月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7 . 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左

（貸借対照表に関する注記）

第15期 （平成21年 8 月31日現在）	第16期 （平成22年 2 月28日現在）												
1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 <table> <tr> <td>コミットメント ライン契約の総額</td><td>27,000百万円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>20,000百万円</td></tr> <tr> <td>借入未実行残高</td><td><u>7,000百万円</u></td></tr> </table>	コミットメント ライン契約の総額	27,000百万円	借入実行残高	20,000百万円	借入未実行残高	<u>7,000百万円</u>	1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 <table> <tr> <td>コミットメント ライン契約の総額</td><td>27,000百万円</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>19,500百万円</td></tr> <tr> <td>借入未実行残高</td><td><u>7,500百万円</u></td></tr> </table>	コミットメント ライン契約の総額	27,000百万円	借入実行残高	19,500百万円	借入未実行残高	<u>7,500百万円</u>
コミットメント ライン契約の総額	27,000百万円												
借入実行残高	20,000百万円												
借入未実行残高	<u>7,000百万円</u>												
コミットメント ライン契約の総額	27,000百万円												
借入実行残高	19,500百万円												
借入未実行残高	<u>7,500百万円</u>												
2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50百万円	2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左												

（損益計算書に関する注記）

第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：百万円） A．不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 （賃料） 8,076 （共益費） 872 （リース売上高） 193 9,141 その他賃貸事業収入 （駐車場使用料） 191 （解約違約金） 48 （その他営業収入） 942 1,182 不動産賃貸事業収益合計 10,324 B．不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （管理業務費） 963 （水道光熱費） 799 （公租公課） 756 （損害保険料） 12 （修繕費） 124 （減価償却費） 1,910 （貸倒引当金繰入額） 0 （リース売上原価） 74 （その他賃貸事業費用） 74 4,716 不動産賃貸事業費用合計 4,716 C．不動産賃貸事業損益（A - B） 5,608	1 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：百万円） A．不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 （賃料） 7,750 （共益費） 804 （リース売上高） 193 8,748 その他賃貸事業収入 （駐車場使用料） 191 （解約違約金） 41 （その他営業収入） 809 1,042 不動産賃貸事業収益合計 9,790 B．不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （管理業務費） 839 （水道光熱費） 714 （公租公課） 744 （損害保険料） 11 （修繕費） 91 （減価償却費） 1,896 （リース売上原価） 74 （その他賃貸事業費用） 31 4,403 不動産賃貸事業費用合計 4,403 C．不動産賃貸事業損益（A - B） 5,387
2 不動産等売買損益の内訳 （単位：百万円） ORE名古屋伏見ビル 不動産等売却収入 10,680 不動産等売却原価 9,453 その他売却費用 85 不動産等売却益 1,141	-----

第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	同左
発行済投資口数 251,622口	

第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年 8 月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年 2 月28日現在)
現金及び預金 17,738百万円	現金及び預金 28,877百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 9,294百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 1,319百万円
現金及び現金同等物 8,444百万円	現金及び現金同等物 27,558百万円

（リース取引に関する注記）

第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日																																																
1. ファイナンス・リース取引（貸主側） (1) リース投資資産の内訳 <table> <tr> <td>リース料債権部分</td><td>5,407百万円</td></tr> <tr> <td>見積残存価額部分</td><td>1,353百万円</td></tr> <tr> <td>受取利息相当額</td><td>3,120百万円</td></tr> <tr> <td>リース投資資産</td><td>3,640百万円</td></tr> </table> (2) リース投資資産に係るリース料債権部分の金額の回収予定額 <table> <tr> <th></th><th>リース投資資産に係る リース料債権部分 (百万円)</th></tr> <tr> <td>1年以内</td><td>350</td></tr> <tr> <td>1年超2年以内</td><td>350</td></tr> <tr> <td>2年超3年以内</td><td>350</td></tr> <tr> <td>3年超4年以内</td><td>350</td></tr> <tr> <td>4年超5年以内</td><td>350</td></tr> <tr> <td>5年超</td><td>3,656</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>5,407</td></tr> </table> (3) リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属する所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、平成20年8月末日における固定資産の適正な帳簿価額（減価償却累計額控除後）を「リース投資資産」の平成20年9月1日から開始する計算期間の期首の価額として計上しております。 また、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引の残存期間における利息相当額の各期への配分方法は、定額法によっております。 このため、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引について通常の売買処理に係る方法に準じて会計処理を行った場合に比べ、税引前当期純利益は31百万円少なく計上されております。	リース料債権部分	5,407百万円	見積残存価額部分	1,353百万円	受取利息相当額	3,120百万円	リース投資資産	3,640百万円		リース投資資産に係る リース料債権部分 (百万円)	1年以内	350	1年超2年以内	350	2年超3年以内	350	3年超4年以内	350	4年超5年以内	350	5年超	3,656	合計	5,407	1. ファイナンス・リース取引（貸主側） (1) リース投資資産の内訳 <table> <tr> <td>リース料債権部分</td><td>5,232百万円</td></tr> <tr> <td>見積残存価額部分</td><td>1,353百万円</td></tr> <tr> <td>受取利息相当額</td><td>3,019百万円</td></tr> <tr> <td>リース投資資産</td><td>3,566百万円</td></tr> </table> (2) リース投資資産に係るリース料債権部分の金額の回収予定額 <table> <tr> <th></th><th>リース投資資産に係る リース料債権部分 (百万円)</th></tr> <tr> <td>1年以内</td><td>350</td></tr> <tr> <td>1年超2年以内</td><td>350</td></tr> <tr> <td>2年超3年以内</td><td>350</td></tr> <tr> <td>3年超4年以内</td><td>350</td></tr> <tr> <td>4年超5年以内</td><td>350</td></tr> <tr> <td>5年超</td><td>3,481</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>5,232</td></tr> </table> (3) リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属する所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、平成20年8月末日における固定資産の適正な帳簿価額（減価償却累計額控除後）を「リース投資資産」の平成20年9月1日から開始する計算期間の期首の価額として計上しております。 また、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引の残存期間における利息相当額の各期への配分方法は、定額法によっております。 このため、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引について通常の売買処理に係る方法に準じて会計処理を行った場合に比べ、税引前当期純利益は29百万円少なく計上されております。	リース料債権部分	5,232百万円	見積残存価額部分	1,353百万円	受取利息相当額	3,019百万円	リース投資資産	3,566百万円		リース投資資産に係る リース料債権部分 (百万円)	1年以内	350	1年超2年以内	350	2年超3年以内	350	3年超4年以内	350	4年超5年以内	350	5年超	3,481	合計	5,232
リース料債権部分	5,407百万円																																																
見積残存価額部分	1,353百万円																																																
受取利息相当額	3,120百万円																																																
リース投資資産	3,640百万円																																																
	リース投資資産に係る リース料債権部分 (百万円)																																																
1年以内	350																																																
1年超2年以内	350																																																
2年超3年以内	350																																																
3年超4年以内	350																																																
4年超5年以内	350																																																
5年超	3,656																																																
合計	5,407																																																
リース料債権部分	5,232百万円																																																
見積残存価額部分	1,353百万円																																																
受取利息相当額	3,019百万円																																																
リース投資資産	3,566百万円																																																
	リース投資資産に係る リース料債権部分 (百万円)																																																
1年以内	350																																																
1年超2年以内	350																																																
2年超3年以内	350																																																
3年超4年以内	350																																																
4年超5年以内	350																																																
5年超	3,481																																																
合計	5,232																																																
2. オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料（貸主側） <table> <tr> <td>1年以内</td><td>3,028百万円</td></tr> <tr> <td>1年超</td><td>11,714百万円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>14,743百万円</td></tr> </table>	1年以内	3,028百万円	1年超	11,714百万円	合計	14,743百万円	2. オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料（貸主側） <table> <tr> <td>1年以内</td><td>3,298百万円</td></tr> <tr> <td>1年超</td><td>10,925百万円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>14,223百万円</td></tr> </table>	1年以内	3,298百万円	1年超	10,925百万円	合計	14,223百万円																																				
1年以内	3,028百万円																																																
1年超	11,714百万円																																																
合計	14,743百万円																																																
1年以内	3,298百万円																																																
1年超	10,925百万円																																																
合計	14,223百万円																																																

（有価証券に関する注記）

第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1．取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。 (2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。 (5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。 2．取引の時価等に関する事項 特例処理が適用されているため、注記を省略しております。	1．取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 同左 (2) 取引に対する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左 ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジ有効性評価の方法 同左 (4) 取引に係るリスクの内容 同左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同左 2．取引の時価等に関する事項 同左

（退職給付に関する注記）

第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

（税効果会計に関する注記）

第15期 (平成21年 8 月31日現在)	第16期 (平成22年 2 月28日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1百万円 貸倒引当金損金算入限度超過額 1百万円 その他 0百万円 繰延税金資産合計 3百万円 繰延税金資産の純額 3百万円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1百万円 貸倒引当金損金算入限度超過額 1百万円 その他 0百万円 繰延税金資産合計 2百万円 繰延税金資産の純額 2百万円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.32% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.32% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%

（持分法損益等に関する注記）

第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。	同左

（関連当事者との取引に関する注記）

第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 同左
2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	2. 役員及び個人主要株主等 同左
3. 子会社等 該当事項はありません。	3. 子会社等 同左
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	4. 兄弟会社等 同左

（１口当たり情報に関する注記）

第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1口当たり純資産額 566,625円	1口当たり純資産額 560,993円
1口当たり当期純利益 18,922円	1口当たり当期純利益 13,290円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	同左

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
当期純利益（百万円）	4,761	3,344
期中平均投資口数（口）	251,622	251,622

（重要な後発事象に関する注記）

第15期 自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日	第16期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
該当事項はありません。	資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。 〔オリックス神保町ビル〕 譲渡価格（注） 4,150百万円 資産の種類 不動産（所有権） 契約日 平成22年 3 月 3 日 引渡日 平成22年 3 月10日 譲渡先 D Aオフィス投資法人 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約126百万円を計上する予定です。 〔オリックス新宿ビル〕 譲渡価格（注） 9,000百万円 資産の種類 不動産（所有権） 契約日 平成22年 3 月25日 引渡日 平成22年 3 月26日 譲渡先 東急リアル・エステート投資法人 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約944百万円を計上する予定です。 （注）譲渡価格は、諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買金額）を記載しております。

（７）【附属明細表】

Ａ．有価証券明細表

該当事項はありません。

Ｂ．デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：百万円）

区分	種類	契約額等（注）１．		時価（注）２．
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	8,500	8,500	153
合計		8,500	8,500	153

（注）１．金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

２．当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

３．時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年８月11日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

Ｃ．不動産等明細表のうち総括表

（単位：百万円）

資産の種類		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は 償却累計額 当期償却額		差引当期末 残高	摘要
流動資産	リース投資資産	3,640	-	74	3,566	-	-	3,566	
	小計	3,640	-	74	3,566	-	-	3,566	
有形固定資産	建物	78,314	16	-	78,330	8,472	844	69,858	
	建物附属設備	26,923	59	18	26,964	9,243	905	17,721	
	構築物	1,115	0	-	1,116	256	30	860	
	機械及び装置	2,260	4	-	2,265	731	102	1,533	
	工具、器具及び備品	191	1	-	192	110	12	82	
	土地	172,502	-	-	172,502	-	-	172,502	
	小計	281,308	82	18	281,373	18,814	1,896	262,558	
無形固定資産	借地権	842	-	-	842	-	-	842	
	ソフトウェア	2	-	-	2	1	0	0	
	その他	0	-	-	0	-	-	0	
	小計	845	-	-	845	1	0	843	
投資その他の資産	長期前払費用	416	369	113	672	242	87	429	
合計		286,211	451	205	286,457	19,058	1,983	267,399	

Ｄ．その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

Ｅ．投資法人債明細表

（単位：百万円）

銘柄	発行年月日	前期末残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債 (注)2.	平成22年２月25日	-	-	12,000	2.08%	平成25年２月25日	(注)3.	無担保
合計		-	-	12,000				

（注）１．投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	-	-	12,000	-	-

（注）２．特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

（注）３．資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金であります。

F．借入金明細表

（単位：百万円）

	区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注)1.	返済期限	使途	返済方法	摘要
	借入先									
短期借入金 (注)6.	住友信託銀行 株式会社	5,925	-	5,925	-	変動金利 1.39375% (注)2.	平成21年 9月4日	(注)3.	期日一括 返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱ＵＦＪ信託 銀行株式会社	5,925	-	5,925	-					
	株式会社 三井住友銀行	5,185	-	5,185	-					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	2,962	-	2,962	-					
	小計	20,000	-	20,000	-					
短期借入金 (注)7.	住友信託銀行 株式会社	-	5,925	5,925	-	変動金利 1.23273% (注)2.	平成21年 10月26日	(注)3.	期日一括 返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱ＵＦＪ信託 銀行株式会社	-	5,925	5,925	-					
	株式会社 三井住友銀行	-	5,185	5,185	-					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	-	2,962	2,962	-					
	小計	-	20,000	20,000	-					
短期借入金 (注)8.	住友信託銀行 株式会社	-	5,777	5,777	-	変動金利 1.21455% (注)2.	平成21年 11月26日	(注)3.	期日一括 返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱ＵＦＪ信託 銀行株式会社	-	5,777	5,777	-					
	株式会社 三井住友銀行	-	5,055	5,055	-					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	-	2,888	2,888	-					
	小計	-	19,500	19,500	-					
短期借入金 (注)9.	住友信託銀行 株式会社	-	5,777	5,777	-	変動金利 1.17364% (注)2.	平成22年 1月21日	(注)3.	期日一括 返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱ＵＦＪ信託 銀行株式会社	-	5,777	5,777	-					
	株式会社 三井住友銀行	-	5,055	5,055	-					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	-	2,888	2,888	-					
	小計	-	19,500	19,500	-					
短期借入金 (注)10.	住友信託銀行 株式会社	-	5,777	5,777	-	変動金利 1.16182% (注)2.	平成22年 2月22日	(注)3.	期日一括 返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱ＵＦＪ信託 銀行株式会社	-	5,777	5,777	-					
	株式会社 三井住友銀行	-	5,055	5,055	-					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	-	2,888	2,888	-					
	小計	-	19,500	19,500	-					
短期借入金	住友信託銀行 株式会社	-	5,777	-	5,777	変動金利 1.15545% (注)2.	平成22年 3月26日	(注)3.	期日一括 返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱ＵＦＪ信託 銀行株式会社	-	5,777	-	5,777					
	株式会社 三井住友銀行	-	5,055	-	5,055					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	-	2,888	-	2,888					
	小計	-	19,500	-	19,500					
合計		20,000	98,000	98,500	19,500					

	区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注)1.	返済期限	使途	返済方法	摘要
	借入先									
長期借入金 (タームロー ン) (注)11.	住友信託銀行 株式会社	4,000	-	4,000	-	固定金利 1.09000% (注)2.	平成21年 9月24日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
	全国共済農業 協同組合連合会	3,000	-	3,000	-					
	株式会社福岡銀行	3,000	-	3,000	-					
	全国信用協同組合 連合会	2,000	-	2,000	-					
	株式会社百五銀行	1,000	-	1,000	-					
	あいおい損害保険 株式会社	500	-	500	-					
	株式会社東邦銀行	500	-	500	-					
	第一生命保険 相互会社 (注)12.	500	-	500	-					
	日本興亜損害保険 株式会社	500	-	500	-					
	小計	15,000	-	15,000	-					
長期借入金 (タームロー ン)	住友信託銀行 株式会社	2,500	-	-	2,500	固定金利 1.44663% (注)2.	平成22年 3月19日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱ＵＦＪ信託 銀行株式会社	1,000	-	-	1,000					
	株式会社 三井住友銀行	4,200	-	-	4,200					
	東京海上日動火災 保険株式会社	2,500	-	-	2,500					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	1,800	-	-	1,800					
	株式会社 損害保険ジャパン	1,000	-	-	1,000					
	全国信用協同組合 連合会	1,000	-	-	1,000					
	小計	14,000	-	-	14,000					
長期借入金 (タームロー ン)	株式会社 三井住友銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利 1.54438% (注)2.	平成22年 9月21日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱ＵＦＪ信託 銀行株式会社	2,000	-	-	2,000					
	住友信託銀行 株式会社	1,500	-	-	1,500					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	1,000	-	-	1,000					
	小計	6,500	-	-	6,500					
	株式会社静岡銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 1.51500%	平成22年 11月5日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金 (タームロー ン)	住友信託銀行 株式会社	4,000	-	-	4,000	固定金利 1.99541% (注)2.	平成23年 4月27日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社 三井住友銀行	3,500	-	-	3,500					
	株式会社 りそな銀行	2,300	-	-	2,300					
	三菱ＵＦＪ信託 銀行株式会社	1,400	-	-	1,400					
	三井生命保険 株式会社	1,400	-	-	1,400					
	株式会社千葉銀行	1,400	-	-	1,400					
	株式会社百五銀行	1,000	-	-	1,000					
	株式会社 あおぞら銀行	1,000	-	-	1,000					
	太陽生命保険 株式会社	1,000	-	-	1,000					
	小計	17,000	-	-	17,000					

	区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注)1.	返済期限	使途	返済方法	摘要
	借入先									
長期借入金 (タームロー ン)	三菱UFJ信託 銀行株式会社	4,000	-	-	4,000	固定金利 1.83429% (注)2.	平成23年 6月27日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社 三井住友銀行	4,000	-	-	4,000					
	住友信託銀行 株式会社	4,000	-	-	4,000					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	3,000	-	-	3,000					
	小計	15,000	-	-	15,000					
長期借入金 (タームロー ン)	住友信託銀行 株式会社	6,000	-	-	6,000	固定金利 1.78543% (注)2.	平成24年 3月19日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託 銀行株式会社	5,500	-	-	5,500					
	小計	11,500	-	-	11,500					
長期借入金 (タームロー ン)	農林中央金庫	8,500	-	-	8,500	固定金利 1.78543%	平成24年 3月19日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金 (タームロー ン)	株式会社 三井住友銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利 1.84365% (注)2.	平成24年 9月19日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託 銀行株式会社	1,000	-	-	1,000					
	住友信託銀行 株式会社	2,000	-	-	2,000					
	小計	5,000	-	-	5,000					
長期借入金 (タームロー ン)	住友信託銀行 株式会社	-	4,000	-	4,000	固定金利 1.71069% (注)2.	平成24年 9月19日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社福岡銀行	-	3,000	-	3,000					
	小計	-	7,000	-	7,000					
長期借入金 (タームロー ン)	全国信用協同組合 連合会	-	3,000	-	3,000	変動金利 1.36364% (注)2.	平成24年 9月19日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社東邦銀行	-	500	-	500					
	小計	-	3,500	-	3,500					
長期借入金	全国共済農業 協同組合連合会	3,000	-	-	3,000	固定金利 1.39875%	平成24年 9月20日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金	全国共済農業 協同組合連合会	7,000	-	-	7,000	固定金利 2.19625%	平成25年 4月26日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金	株式会社 日本政策投資銀行	3,000	-	-	3,000	固定金利 1.94223%	平成25年 7月31日 (注)5.	(注)3.	期日一括 返済 (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金	株式会社 日本政策投資銀行	-	5,000	62	4,937	固定金利 2.01000%	平成26年 9月18日 (注)4.(注)5.	(注)3.	分割返済 (注)4. (注)5.	無担保・ 無保証・ 非劣後
合計		106,500	15,500	15,062	106,937					

(注)1. 平均利率は、期末残高による加重平均利率(年率)を記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

2. 短期借入金及び長期借入金(タームローン、タームローン、タームローン、タームローン、タームローン、タームローン、タームローン、タームローン、タームローン)の利率・返済期限等の条件はそれぞれの借入先につき全て同一であります。
3. 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金又はその借換資金であります。
4. 平成21年12月20日を初回として、以降3ヶ月毎の20日に62百万円を返済し、平成26年9月18日に3,812百万円を返済いたします。

５．長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	21,750	32,250	38,750	10,250	3,937

６．短期借入金20,000百万円は、平成21年９月４日に全額返済しております。

７．短期借入金20,000百万円は、平成21年10月26日に全額返済しております。

８．短期借入金19,500百万円は、平成21年11月26日に全額返済しております。

９．短期借入金19,500百万円は、平成22年１月21日に全額返済しております。

10．短期借入金19,500百万円は、平成22年２月22日に全額返済しております。

11．長期借入金（タームローン）15,000百万円は、平成21年９月24日に全額返済しております。

12．第一生命保険相互会社は、平成22年４月１日に株式会社化し、第一生命保険株式会社に商号変更しております。

〔その他〕

以下に添付する「個別物件の収益状況（参考情報）」については、あずさ監査法人による監査を受けておりません。

個別物件の収益状況（参考情報）

（単位：百万円）

物件名	(注)５． 青山サンクレスト ビル	ラウンドクロス 一番町	ピサイド白金	ラウンドクロス 赤坂見附	日本橋イーストビル
対象期間	自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日	自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日	自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日	自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日	自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日
１ 賃貸事業収入					
賃貸収益（含共益費）	139	144	50	63	48
その他収入	14	13	6	8	5
賃貸事業収入小計 A	153	158	56	72	54
２ 賃貸事業費用					
公租公課	14	12	5	5	5
（うち固定資産税）	14	12	4	5	5
（うちその他公租公課）	-	0	0	0	0
諸経費	28	19	13	12	12
（うち管理業務費）	11	9	4	5	5
（うち水道光熱費）	11	7	2	3	4
（うち保険料）	0	0	0	0	0
（うち修繕費）	2	1	5	3	1
（うちその他営業費用）	3	-	0	0	0
減価償却費	15	28	10	5	12
（うち建物）	4	9	3	2	6
（うち建物附属設備）	10	11	5	2	5
（うち構築物）	0	0	0	0	0
（うち機械・装置）	0	6	-	-	-
（うち工具器具・備品）	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	58	59	28	23	30
３ 不動産賃貸事業損益 A - B	95	98	27	48	23

物件名	ラウンドクロス 南麻布	ラウンドクロス赤坂	ラウンドクロス三田	(注) 6 . 芝大門ビル	(注) 5 . ラウンドクロス築地
対象期間	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益（含共益費）	60	82	51	-	137
その他収入	9	12	7	-	16
賃貸事業収入小計 A	70	94	59	-	154
2 賃貸事業費用					
公租公課	6	7	7	-	11
（うち固定資産税）	6	7	7	-	11
（うちその他公租公課）	0	0	0	-	0
諸経費	19	18	11	-	25
（うち管理業務費）	5	6	4	-	14
（うち水道光熱費）	6	8	5	-	10
（うち保険料）	0	0	0	-	0
（うち修繕費）	1	1	1	-	1
（うちその他営業費用）	5	1	-	-	0
減価償却費	11	10	8	7	21
（うち建物）	5	4	4	4	10
（うち建物附属設備）	4	5	3	3	9
（うち構築物）	0	0	0	0	0
（うち機械・装置）	0	-	-	-	1
（うち工具器具・備品）	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	37	37	27	-	59
3 不動産賃貸事業損益 A - B	33	57	32	57	95

（単位：百万円）

物件名	オリックス 神保町ビル	オリックス 芝 2 丁目ビル	青山 2 4 6 ビル	オリックス 赤坂 2 丁目ビル	日本橋本町 1 丁目ビル
対象期間	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益（含共益費）	141	289	175	444	228
その他収入	20	20	16	55	17
賃貸事業収入小計 A	162	310	191	500	246
2 賃貸事業費用					
公租公課	11	21	13	35	15
（うち固定資産税）	11	21	13	34	15
（うちその他公租公課）	0	0	0	0	0
諸経費	22	30	17	56	23
（うち管理業務費）	10	16	8	29	11
（うち水道光熱費）	10	13	7	25	11
（うち保険料）	0	0	0	0	0
（うち修繕費）	2	0	1	0	0
（うちその他営業費用）	0	-	0	0	-
減価償却費	20	53	12	110	55
（うち建物）	11	20	4	45	19
（うち建物附属設備）	9	29	7	55	30
（うち構築物）	0	0	0	0	0
（うち機械・装置）	0	2	0	9	4
（うち工具器具・備品）	0	0	0	0	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	55	105	42	202	94
3 不動産賃貸事業損益 A - B	107	204	148	297	151

物件名	(注) 6 . オリックス 水道橋ビル	オリックス 品川ビル	(注) 5 . キャロットタワー	(注) 5 . 東陽M Kビル	(注) 6 . ラウンドクロス 元代々木
対象期間	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益（含共益費）	-	306	272	222	-
その他収入	-	31	0	31	-
賃貸事業収入小計 A	-	338	272	253	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	18	24	20	-
（うち固定資産税）	-	18	24	19	-
（うちその他公租公課）	-	0	-	0	-
諸経費	-	36	69	66	-
（うち管理業務費）	-	15	69	26	-
（うち水道光熱費）	-	20	-	26	-
（うち保険料）	-	0	0	0	-
（うち修繕費）	-	0	0	3	-
（うちその他営業費用）	-	-	0	10	-
減価償却費	17	60	65	59	49
（うち建物）	9	25	31	23	21
（うち建物附属設備）	7	27	33	31	22
（うち構築物）	0	3	0	0	0
（うち機械・装置）	0	4	-	4	3
（うち工具器具・備品）	-	-	-	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	115	160	145	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	46	222	111	107	127

（単位：百万円）

物件名	ラウンドクロス 西新宿	ビサイド木場	(注) 5 . D T 外苑	代々木 フォレストビル	オリックス池袋ビル
対象期間	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益（含共益費）	71	93	71	46	304
その他収入	9	14	11	6	33
賃貸事業収入小計 A	81	107	82	53	338
2 賃貸事業費用					
公租公課	7	7	8	5	16
（うち固定資産税）	7	7	8	5	16
（うちその他公租公課）	0	0	0	0	0
諸経費	13	23	15	10	31
（うち管理業務費）	4	11	9	4	10
（うち水道光熱費）	4	8	5	3	19
（うち保険料）	0	0	0	0	0
（うち修繕費）	4	3	1	2	0
（うちその他営業費用）	0	-	-	0	0
減価償却費	10	24	17	7	59
（うち建物）	6	13	7	4	26
（うち建物附属設備）	3	10	8	3	25
（うち構築物）	0	0	0	0	1
（うち機械・装置）	-	-	1	-	6
（うち工具器具・備品）	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	30	55	41	23	106
3 不動産賃貸事業損益 A - B	50	52	40	29	231

物件名	オリックス新宿ビル	ラウンドクロス新宿	(注) 5 . シーフォートスクエア / センタービルディング	ラウンドクロス蒲田	ラウンドクロス 新宿 5 丁目
対象期間	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益（含共益費）	252	197	693	197	86
その他収入	23	19	169	24	7
賃貸事業収入小計 A	276	217	862	221	93
2 賃貸事業費用					
公租公課	20	24	97	18	8
（うち固定資産税）	19	24	97	17	8
（うちその他公租公課）	0	0	0	0	0
諸経費	37	31	302	40	15
（うち管理業務費）	17	19	156	15	8
（うち水道光熱費）	15	9	133	21	7
（うち保険料）	0	0	1	0	0
（うち修繕費）	4	1	5	3	0
（うちその他営業費用）	-	0	4	0	-
減価償却費	44	34	126	50	35
（うち建物）	16	11	60	20	13
（うち建物附属設備）	26	19	57	29	19
（うち構築物）	0	0	2	0	0
（うち機械・装置）	0	3	2	0	1
（うち工具器具・備品）	0	0	3	0	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	101	90	526	109	59
3 不動産賃貸事業損益 A - B	174	126	335	112	34

（単位：百万円）

物件名	KN自由が丘プラザ	(注) 6 . エス・ティー・ ワールドビル	(注) 6 . オリックス不動産 西新宿ビル	(注) 5 . ネオ・シティ三鷹	ラウンドクロス川崎
対象期間	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益（含共益費）	72	-	-	141	199
その他収入	9	-	-	16	21
賃貸事業収入小計 A	81	-	-	158	220
2 賃貸事業費用					
公租公課	2	-	-	13	17
（うち固定資産税）	2	-	-	13	17
（うちその他公租公課）	-	-	-	-	0
諸経費	9	-	-	36	29
（うち管理業務費）	4	-	-	27	15
（うち水道光熱費）	4	-	-	7	12
（うち保険料）	0	-	-	0	0
（うち修繕費）	0	-	-	0	1
（うちその他営業費用）	-	-	-	0	-
減価償却費	7	15	44	16	29
（うち建物）	4	7	18	8	12
（うち建物附属設備）	2	6	19	7	14
（うち構築物）	0	0	0	0	0
（うち機械・装置）	-	-	5	0	2
（うち工具器具・備品）	0	-	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	19	-	-	66	77
3 不動産賃貸事業損益 A - B	62	60	330	91	143

物件名	(注) 6 . 大宮宮町ビル	名古屋伊藤忠ビル	ORIX高麗橋ビル	ルナール仙台	オリックス名古屋 錦ビル
対象期間	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益（含共益費）	-	250	179	241	239
その他収入	-	18	28	42	45
賃貸事業収入小計 A	-	269	208	284	285
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	21	18	26	24
（うち固定資産税）	-	21	18	26	24
（うちその他公租公課）	-	0	0	-	0
諸経費	-	63	31	49	50
（うち管理業務費）	-	34	16	25	28
（うち水道光熱費）	-	24	14	22	21
（うち保険料）	-	0	0	0	0
（うち修繕費）	-	3	-	0	0
（うちその他営業費用）	-	0	0	0	0
減価償却費	41	57	51	86	111
（うち建物）	15	22	20	26	57
（うち建物附属設備）	19	33	30	43	43
（うち構築物）	0	0	0	1	0
（うち機械・装置）	5	-	0	14	9
（うち工具器具・備品）	0	0	0	-	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	142	101	162	186
3 不動産賃貸事業損益 A - B	121	127	106	121	99

（単位：百万円）

物件名	(注) 6 . 越谷ロジスティック センター	(注) 6 . 戸田ロジスティクス センター	(注) 6 . 市川ロジスティクス センター	(注) 6 . 日本地所南青山ビル	CUBE代官山
対象期間	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益（含共益費）	-	-	-	-	68
その他収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入小計 A	-	-	-	-	68
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	-	-	-	3
（うち固定資産税）	-	-	-	-	3
（うちその他公租公課）	-	-	-	-	0
諸経費	-	-	-	-	2
（うち管理業務費）	-	-	-	-	1
（うち水道光熱費）	-	-	-	-	-
（うち保険料）	-	-	-	-	0
（うち修繕費）	-	-	-	-	0
（うちその他営業費用）	-	-	-	-	-
減価償却費	35	-	82	4	6
（うち建物）	25	-	56	2	4
（うち建物附属設備）	8	-	21	1	0
（うち構築物）	1	-	5	0	0
（うち機械・装置）	-	-	-	-	-
（うち工具器具・備品）	-	-	-	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	-	-	-	11
3 不動産賃貸事業損益 A - B	72	167	132	70	56

（単位：百万円）

物件名	クロスゲート	(注) 6 . パークアクシス 西麻布ステージ	(注) 5 .、(注) 6 . グランドメゾン白山	(注) 5 .、(注) 6 . ソネット上池袋
対象期間	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日
1 賃貸事業収入				
賃貸収益（含共益費）	656	-	-	-
その他収入	168	-	-	-
賃貸事業収入小計 A	825	-	-	-
2 賃貸事業費用				
公租公課	53	-	-	-
（うち固定資産税）	53	-	-	-
（うちその他公租公課）	0	-	-	-
諸経費	292	-	-	-
（うち管理業務費）	107	-	-	-
（うち水道光熱費）	161	-	-	-
（うち保険料）	1	-	-	-
（うち修繕費）	20	-	-	-
（うちその他営業費用）	1	-	-	-
減価償却費	222	8	3	22
（うち建物）	95	4	2	10
（うち建物附属設備）	116	3	1	8
（うち構築物）	1	0	0	0
（うち機械・装置）	7	-	-	2
（うち工具器具・備品）	1	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	568	-	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	256	20	12	49

（注）１．不動産賃貸事業損益は、各運用不動産の賃貸事業収入から各運用不動産に直接係わる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しております。運用不動産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用には含まれておりません。

（注）２．個別物件の収益状況に係る数値は、百万円未満を切捨てて表示しております。

（注）３．固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を賃貸事業費用として費用処理しております。なお、運用不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該運用不動産の取得原価に算入しております。

（注）４．修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、運用不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

（注）５．当該運用不動産は区分所有物件です。上記においては、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。

（注）６．当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が１若しくは２であるか又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が、当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80％以上を占めております。有価証券報告書提出日現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料やその他の数値を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。

（注）７．上表では、リース投資資産に計上している物件の数値を含みます。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成22年2月28日現在)

資産総額	297,278,995,191円
負債総額	156,120,753,008円
純資産総額(-)	141,158,242,183円
発行済数量	251,622口
1単位当たりの純資産額(/)(注)	560,993円

(注) 1単位当たりの純資産額は、小数点以下を四捨五入により記載しております。

第6【販売及び買戻しの実績】

平成22年2月期の直近6計算期間の本投資法人による販売、買戻し及び払戻しの実績はありません。なお、平成22年2月期の直近6計算期間における本投資法人の投資口の発行実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数（口） （注）	買戻口数（口） （注）	発行済口数（口） （注）
第11期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	該当なし			225,372 (0)
第12期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	平成19年10月3日	25,000 (0)	0 (0)	250,372 (0)
	平成19年10月30日	1,250 (0)	0 (0)	251,622 (0)
第13期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	該当なし			251,622 (0)
第14期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	該当なし			251,622 (0)
第15期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日	該当なし			251,622 (0)
第16期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	該当なし			251,622 (0)

（注）（ ）内の数字は本邦外における発行口数、買戻口数及び発行済口数です。

第 7 【参考情報】

当該計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金商法第25条第 1 項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

- (1) 発行登録書及びその添付書類
平成22年 2 月 9 日関東財務局長に提出
- (2) 発行登録追補書類及びその添付書類
平成22年 2 月18日関東財務局長に提出
- (3) 有価証券報告書及びその添付書類
計算期間第15期（自：平成21年 3 月 1 日 至：平成21年 8 月31日）
平成21年11月25日関東財務局長に提出

独立監査人の監査報告書

平成21年11月17日

オリックス不動産投資法人
役員会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指定社員 公認会計士 浜嶋 哲三 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 畑岡 哲 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているオリックス不動産投資法人の平成21年3月1日から平成21年8月31日までの第15期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、オリックス不動産投資法人の平成21年8月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- （注）１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
- ２．財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成22年 5月19日

オリックス不動産投資法人
役員会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指定社員 公認会計士 貞廣 篤典 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 畑岡 哲 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているオリックス不動産投資法人の平成21年9月1日から平成22年2月28日までの第16期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、オリックス不動産投資法人の平成22年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

２．財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれておりません。